

碩士學位請求論文
2013學年度



共同住宅의 瑕疵擔保責任 法律 改定에
따른 問題點 및 改善方案

A Study on the Problems with the Revision of the
Laws on Defect Liabilities for Apartments and
Their Solutions

光云大學校 建設法務大學院

建設法務私法專攻

裴 仁 皓



共同住宅의 瑕疵擔保責任 法律 改定에
따른 問題點 및 改善方案

A Study on the Problems with the Revision of the
Laws on Defect Liabilities for Apartments and
Their Solutions

指導教授 俞 先 奉

이 論文을 法學 碩士學位論文으로 提出함.

2013年 12月

光云大學校 建設法務大學院

建設法務私法專攻

裴 仁 皓



裴仁皓의 法學 碩士學位論文을 認准함.

審查委員長 _____ 印

審查委員 _____ 印

審查委員 _____ 印

光云大學校 建設法務大學院

2013年 12月



[감사의 글]

분쟁 업무를 처음 접하면서 생겼던 긴장감이 우리 대학원을 만나 설레임으로 시작할 수 있었고 건설과 관련된 전반적인 분쟁을 공부하며 깊이를 더 할 수 있었습니다. 훌륭하신 교수님, 그리고 대학원에서 항상 힘이 되어준 원우들과 함께한 대학원 생활이 정말 현명한 선택 이었다고 생각합니다.

본 연구를 지도 편달해주신 유선봉 원장님 이하 교수님과 바쁜 현업에서도 학업에 전념할 수 있도록 물심양면으로 배려해주신 대림산업(주) 공사관리팀장님 이하 팀원 여러분, 대림산업(주) 법무지원팀장님 이하 팀원 여러분, 대림아이앤에스(주) 고객센터팀장님 이하 팀원 여러분들과 법률 개념 습득에 아낌없이 응원해주신 유병수 부장님, 실무를 지도편달 해주신 임성훈 차장님, 최정현 과장님 그리고 각 지역사무소에서 뜨거운 열정으로 직원들을 이끌어 주시는 소장님들 그리고 진심으로 고객을 생각하며 고객의 만족을 위해 불철주야 노력하시는 PM분들 이하 모든 직원분들께 감사의 말씀을 드립니다.

건축공학 학사인 제가 건설법무 석사가 되기까지 많은 관심을 가져주신 모든 분들과 부족했던 저의 논문이 완성되기까지 늦은 시간까지 아낌없이 지도해주신 유선봉 원장님께 다시 한번 감사의 말씀을 드리며, 본 논문의 심사를 맡아 격려와 조언으로 도움주신 박상열 교수님, 이춘원 교수님 그리고 학위과정 동안 정성으로 지도해주신 권현영 교수님, 한재경 교수님과 짧은 시간 이였으나 생소한 학문의 개념을 쉽게 지도해주신 장인태 교수님, 채수영 교수님, 양기영 교수님께 진심으로 감사의 말씀 드립니다. 특히, 본 논문에 자문과 도움을 주셨던 김대규 원우님, 성기강 원우님을 비롯하여 김철호 원우님, 이정기 원우님, 남상득 원우님, 임승열 원우님, 이흥우 원우님, 유은혜 원우님, 강상만 원우님, 황승현 원우님, 유흥재 원우님, 문정균



원우님, 김관호 원우님, 박병철 원우님, 김의남 원우님, 김준년 원우님, 남형석 원우님, 박춘섭 원우님, 김영란 원우님, 유재문 원우님과 태생 처음으로 대학 강단에서 강의할 수 있는 기회를 제공해 주신 서경수 원우님께 감사의 말씀을 드립니다.

끝으로, 불초자식 걱정애 항상 노심초사 하시는 부모님, 믿음과 신뢰를 바탕으로 후원을 아끼지 않았던 사랑하는 아내, 세상의 그 어떤 가치보다 소중한지만 늘 옆에 있어주지 못해 미안한 딸 소민에게 오늘의 작은 영광을 바칩니다. 감사합니다.

2013년 12월

배 인 호



국문요약

공동주택의 하자담보책임을 규정하고 있는 주요 법률인 「주택법」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 2012년12월18일 일부 개정되어 2013년6월19일부터 시행되고 있다. 이번 개정안은 사업주체의 전반적인 하자담보책임의무가 강화됨에 따라 침체된 건설경기에 악영향을 미칠 것으로 전망되고 있으며 본 연구는 법률 개정에 따른 실무적 변화의 대응방안 그리고 예측 가능한 문제점을 고찰하여 개선방안을 제안하였다.

「주택법」 개정 시 하자심사·분쟁조정위원회의의 대폭적인 확장 운영에 따라 국토교통부에서는 2014년1월3일 「공동주택 하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준」을 고시하였다. 이로써, 하자의 존재 여부 또는 즉각적인 하자보수를 위한 필요성이 두각화 되었으며 본 연구에서는 고시된 기준의 문제점과 기준을 활용한 하자보수 방안을 제시하였다.

전유부분의 하자담보책임기간 기산일이 '인도한 날'로 변경되면서 전유부분과 공용부분으로 나뉘게 되었고 전유부분은 각 세대별로 각기 다른 하자담보책임기간이 적용되어 사업주체는 사후관리의 확장 운영이 불가피하게 되었으며 보증보험사의 경우 각 세대별 그리고 연차별 보증서를 분리 발급에 따라 사무인력 확대가 시급하며 하자이행보증권의 발급 및 청구 절차의 문제점을 비롯하여 나아가 주택법 시행령 제24조의 개정의 필요성과 하자보수보증금청구의 권리행사자의 변동 문제점 등에 대한 실무적 대응방안을 제안하였다.



「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 시행령이 개정 민법상 하자담보 책임기간이 공종구분 없이 10년이 적용되었으나 시행령의 제정으로 일정 부분에 대한 존속기한을 세분화 되었고 「집합건물분쟁조정위원회」신설되어 총 6개의 건설과 관련된 분쟁처리기구가 운영되게 됨에 따라 건설과 관련된 분쟁 해결을 위한 신청 사유, 목적, 취지 등을 고려 시 적시적기에 적합한 기구를 찾기에는 다소 무리가 따른다고 판단되어 개선방안을 제안하였다.

「주택법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 하자담보책임 상호 우선설과 관련하여 오랜 기간 동안 분쟁이 많았으나 금번 개정을 통하여 분쟁의 소지는 많이 줄어들 것으로 사료된다. 하지만, 금번 개정에서도 각 법률이 가지는 성격과 기간이 불일치하여 본 연구에서 각 법률별 하자담보 책임기간을 비교하고 개선방안을 제안하였다.

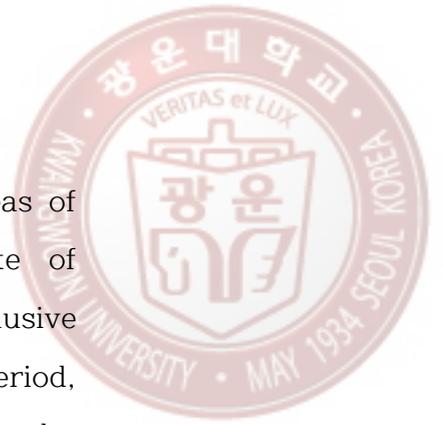
※ 키워드 : 공동주택, 하자보수, 하자담보, 하자보증, 주택법, 집합건물법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률



ABSTRACT

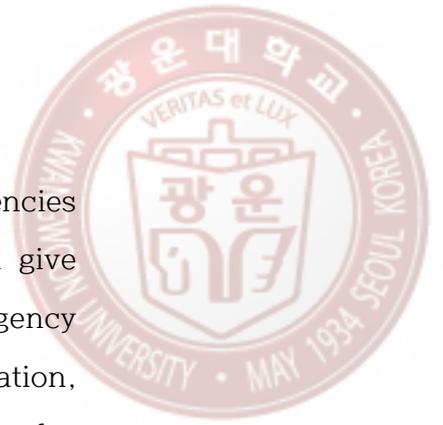
The laws with provisions regarding the defect liabilities for apartments including 'Housing Act' and 'the Law on Ownership and Management of Multi-Unit Buildings' have been revised partially since December 18, 2012. The revisions took effect as of June 19, 2013. As the requirements to be met regarding defect liabilities for the project owner have strengthened, it is feared that such a change would negatively impact the construction industry, which is already suffering from the economic downturn. In this study, therefore, I examined the problems with practical changes caused by the amendment of the law and the expended negative outcomes from it, with a view to suggest solutions or practical countermeasures to respond to them.

When 'Housing Act' was amended, the Ministry of Land and Transportation announced 'a Standard for Determination, Inspection Methods, and Calculation for Service Charges for Defects in Apartments,' as a result of the considerable expansion of the operation of defect review and disputes arbitration committee. As a result, the industry now pays more attention to the necessity of finding out the defects and immediate repair of such defects once they are found. In this regard, we identified the ' problems with the standard' introduced by the Public Announcement and 'methods for repairing the defects utilizing the Standard.'



As the starting date of the defect liability period for the areas of exclusive use by the residents was changed to the date of take-over, the liability was split into the liability for the exclusive usage area and that for the shared area. The liability period, therefore, becomes different for each resident of the building, who might have taken-over the individual unit on different dates. As a result, the expansion of the follow-up management of the property became unavoidable for the project owners, and the manpower required by the guarantee insurer has also increased, as they now have to issue the letter of guarantee separately to each unit. In this study, also, I identified the problems with the procedures involving defect liability insurance policies and those involving the necessity to revise Article 24 of the implementation ordinance of Housing Act. In addition, I suggested the practical countermeasures and solutions for the problems of changes in the entity that exercise the rights for claiming the defect liability, as well.

The implementation ordinance of 'the Law on Ownership and Management of Multi-unit Buildings' required that the defect liability period in accordance with the amended Civil Act be for 10 years regardless of the construction type. But, the new provisions in the implementation ordinance now require that the duration of the defect liability period be differentiated by the types of construction works. The new law also requires 'the Arbitration Committee for Disputes Regarding Multi-unit Buildings' be



established. As a result, now we have 6 arbitration agencies related to construction works. However, I thought this would give another difficulty by making it difficult to find the relevant agency in time in consideration of the background of application, purpose, and intention and, therefore, suggested a strategy for improvement.

※ Key Words: **Apartment, defect remedy, warranty, defect guarantee, Housing Act, Multi-unit Building Act**



- 목 차 -

감사의 글 i

국문요약 iii

ABSTRACT v

목 차 viii

[표 목차] xi

제1장. 서론 1

 제1절. 연구의 배경 1

 제2절. 문제의 제기 2

 제3절. 연구의 목적 3

 제3절. 연구의 범위 및 구성 3

제2장. 공동주택 하자담보책임의 이론적 고찰 5

 제1절. 기초적 법적 개념 5

 1. 「주택법」과 「집합건물법」 양법의 적용 근거 5

 2. 당사자들의 법률적 지위 6

 3. 전유부분과 공용부분의 구분 10

 제2절. 하자담보책임의 의의 및 연혁 14

 1. 하자담보책임의 의의 14

 2. 「주택건설촉진법」의 하자담보책임 제정 15

 3. 「주택건설촉진법」의 혁신적 강화 15

 4. 「주택법」으로의 변경 16

 5. 「집합건물법」의 하자담보책임 19

 6. 집합건물, 공동주택, 상가건물의 관리상 상관관계 21

 7. 「주택법」과 「집합건물법」의 상관관계 21



제3절. 하자담보책임과 관련된 분쟁의 주요 쟁점 25

1. 공동주택 하자의 법률적 해석 26
2. 미완성 하자과 부실시공의 하자의 구분 27
3. 객관적 하자과 주관적 하자의 구분 28
4. 수급인의 하자담보책임 범위 29
5. 손해배상 청구권과 하자보수이행 청구권 30

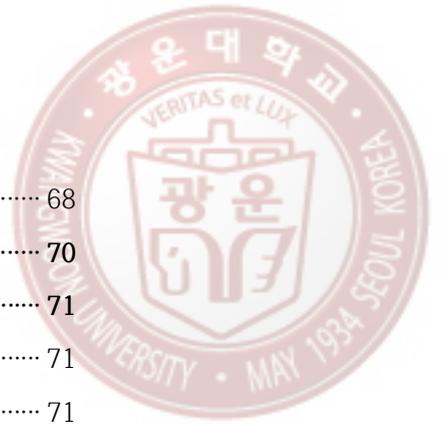
제3장. ‘하자’관련 최근 변경된 법률의 주요 내용 36

1. 「주택법」 및 「집합건물법」의 하자담보책임 기산일 변화 36
2. 「주택법」과 「집합건물법」의 관계 변화 37
3. 「주택법」의 하자심사·분쟁조정위원회의 운영 강화 37
4. 「집합건물법」의 하자보수 직접 청구대상 확대 39
5. 「집합건물법」의 하자담보책임 존속기간 세분화 40
6. 「집합건물법」의 집합건물분쟁조정위원회의 신설 41
7. 「주택법」의 하자보수보증금 사용용도의 제한 42
8. 국민 일생생활 불편해소”(층간소음, 아토피, 결로) 국정과제 제정 43
9. 공정거래위원회의 하자로 인한 계약해지요건 강화 48
10. 「주택법」의 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 산정기준 제정 48
 - (1). 사용검사 이전의 하자 49
 - (2). 사용검사 이후의 하자 58

제4장. ‘하자’관련 법률 개정에 따른 문제점 및 개선방안 64

제1절. 하자담보책임기간 기산일 변경에 따른 하자보증제도의 변화 64

1. 보증보험제도의 현황 65
2. 보증보험사 업무운영의 확대 66
3. 하자보수보증금 예치 또는 하자이행보증보험 가입 시기 변경 66
4. 사용승인일로부터 인도시까지 공백기간 산정 67
5. 미분양세대에 대한 하자보수보증금 지급 및 반환의 변경 67



6. 입주자대표회의와 구분세대의 청구권 분리	68
제2절. 「주택법」과 「집합건물법」 양법의 상호 관계	70
제3절. 「주택법」의 하자심사·분쟁조정위원회의 운영 확대	71
1. 분쟁조정사건의 참여 의무	71
2. 왜곡된 분쟁처리 양상의 확산 우려	71
3. 민원성 하자의 책임 확대	72
4. 분쟁조정을 통한 소멸시효의 중단	73
5. 입주자대표회의의 채권자 대위	73
6. 하자심사 사건의 오판정	74
제4절. 「집합건물법」의 하자보수 청구대상 확대	75
제5절. 「집합건물법」의 하자담보책임 존속기간 세분화	77
제6절. 「집합건물법」의 집합건물분쟁조정위원회의 신설	82
제7절. 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 산정기준 제정	83
제8절. 각 구성원들간 책임한계의 변경	86
1. 임대주택의 임차인 그리고 분양전환 받은 수분양자의 하자보수 청구권	86
2. 도급인, 수급인, 하수급인의 책임 한계	88
제9절. ‘전유부분’과 ‘공용부분’의 불명확한 경계구분	89
제10절. 「주택법 시행령」 제24조 개정의 필요성	93
제11절. 결로 및 층간소음 설계기준의 강화	94
1. 결로	94
2. 층간소음	96
제12절. 공정거래위원회의 아파트 분양계약서 표준약관 변경	98
제5장. 결론	99
[참고문헌]	104



제1장. 서론

제1절. 연구의 배경

우리나라의 건설경기는 심각한 침체기에 있으며 건설사들은 이를 극복하고자 상당한 노력과 체질을 개선함에도 최근에는 건설했던 건설회사들까지 워크아웃¹⁾ 내지는 법정관리²⁾가 지속되고 있는 실정이다. 전문건설업계의 경우 등록업체 45,350개사 중 6,161개사가 부적격 혐의로 적발³⁾되는 등 장기적인 침체로 인하여 건설업계는 생존기반이 붕괴될 만큼 탈출구가 보이지 않고 있다. 그럼에도 2012년12월18일 개정되어 2013년6월19일부터 시행중인 공동주택의 하자담보책임을 규정하는 법률 「주택법」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하, 「집합건물법」이라고 한다.)의 사업주체의 하자담보책임이 급격한 범위로 확대되어 건설경기 침체를 더욱 가속화 시킬 것으로 전망된다.

우리나라의 공동주택 보급률은 2006년 41.8%, 2008년 43.9%, 2010년 47.1%로 증가 추세에 있으며, 2012년 기준 국내 10대 건설회사(2012년 시공능력평가액 기준)들의 법원에 계류 중인 소송건의 소송가액이 무려 약 2조원 이상, 소송건수 약 800건⁴⁾에 달하는 등 상상을 초월하는 심각한 실정이며 상기의 하자담보책임을 규정하는 법률의 확대에 의하여 소송건수의 증가는 불가피하며 이에 사업주체는 제도개선과 초기 대응전략 수립이 시급한 실정이다.

-
- 1) 기업이 부채를 갚기 어려울 정도로 힘들 때 채권단(주로 은행)이 주도로 기업 재무구조를 개선하는 제도이다.
 - 2) 법원이 해당 기업을 심사해 회생가능성이 있다고 판단되면 모든 채무를 동결하고 법원이 지정한 제3자가 기업 활동을 대신 관리하는 제도이다.
 - 3) 국토교통부 보도자료, 전문건설업 실태조사 (2013.12.11).
 - 4) 디지털타임스 보도자료, 10대 건설사 부실공사 등 피소 800건 달해 (2013.04.29.).



제2절. 문제의 제기

당초 개정의 취지는 「주택법」과 「집합건물법」, 「민법」, 「건설산업기본법」 등으로 하자담보책임관련 법률이 다원화된 체계를 구성하고 있었기 때문에 공동주택 하자 분쟁의 당사자는 자신에게 유리하게 작용할 수 있는 법령을 우선적으로 적용하여 주장하였으나, 금번 개정으로 일률화를 기대 할 수 있는 제도적 환경을 마련하는데 중심을 둔 것으로 사료되며 하자분쟁의 처리를 위하여 분쟁 당사자들이 상당수 재판 절차에 의존함으로써 시간과 노력, 그리고 경제적 비용 등으로 인한 부담이 적지 않았으나, 「주택법」에서 하자분쟁조정제도를 보완.정비하고, 「집합건물법」에 바탕을 둔 하자분쟁까지 동일한 시스템에 의하도록 명시함으로써 분쟁 당사자의 정신적.경제적인 부담을 줄이고자 한 것으로 해석된다.

개정된 「주택법」의 주요내용은 하자분쟁이 최종적으로 처리될 수 있도록 분쟁 조정의 효력을 확정 판결과 동일하게 대폭 강화하고, 조정위원의 자격도 전문성을 강화하는 방향으로 정비하였으며, 현장 실사 등을 위한 기간 연장 등 실무적인 기능도 보완하는 등 조정제도를 실질적으로 확충함으로써 나날이 증가하고 있는 하자분쟁의 합리적 처리와 조정위원회의 활발한 이용이 가능하도록 정비되었고 개정된 「집합건물법」의 주요내용은 하자담보 책임과 관련하여 그 개정 폭이 광범위할 뿐만 아니라 하자보수 책임의 귀속 주체를 확대하고, 「주택법」보다 하자담보의 존속기간이 늘어나면서 상대적으로 사업주체에게는 비합리적인 법적 책임과 경제적 피해가 증가되는 문제점이 있다.



제3절. 연구의 목적

본 연구는 공동주택의 하자담보책임을 규율하고 있는 법률 중 「주택법」 및 동법 시행령 그리고 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 동법 시행령의 개정에 따라 그 동안 쟁점이 되어왔던 일정 부분들의 법리적 문제는 해소의 양상을 나타내고 있으나, 사업주체의 하자담보책임을 상당수 강화되어 건설업계에서는 적지 않은 부담이 가중된다는 사실과 개정 법률에 맞춰 실무 진행한다 하더라도 적지 않은 문제점들이 상당수 내포되어 있어 법률 개정의 본 취지와는 또다른 분쟁 발생의 소지가 다분한 바, 위 법률 변화에 따른 예측되는 문제점 및 개선방안을 도출하여 효율적인 하자보수 실무를 제안함으로써 하자로 인한 분쟁을 줄이는데 연구 목적이 있다.

제4절. 연구의 범위 및 구성

본 연구에 앞서 참고할만한 선행연구 내용들을 검토해 보았으나, 대부분 하자담보책임과 관련된 법제의 문제점 또는 개선방안이 다수였고 하자발생의 유형, 빈도 분석을 통한 하자의 저감방안 그리고 하자분쟁 절차 내지는 시스템 개선방안 등 주류를 이루고 있었다.

본 연구는 최근 대폭적으로 강화된 하자담보책임을 대한 관련 법률을 이해하고 강화된 법률을 적용 시 실무상 발생될 수 있는 예측 가능한 문제점을 연구하여 개선방안을 마련하고자 하였다. 제2장에서는 공동주택 하자담보책임과 관련된 이론을 살펴보고 법률적 정의, 의미, 해석 등을 전반적으로 검토하면서 공동주택 하자담보책임 쟁점 항목들을 살펴보았다. 제3장에서는 공동주택 하자담보책임과



관련된 법률의 최초 제정시부터 개정된 주요내용의 연혁을 살펴보았다. 제4장에서는 그 동안의 하자담보책임과 관련된 법률의 흐름과 최근 개정된 법률의 주요 내용 및 2014년1월3일부터 시행중인 「하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제정」에 따른 공동주택 하자보수 방안을 살펴보았다. 제5장에서는 제4장에서 다루었던 주요 개정안에 대한 예측 가능한 문제점을 고찰하였고 실무적 대응 방안 또는 개선방안을 제안하였다. 제6장에서는 본 논문의 주요한 내용을 요약 및 결론 하였다.



제2장. 공동주택 하자담보책임의 이론적 고찰

제1절. 기초적 법적 개념

1. 「주택법」과 「집합건물법」 양법의 적용 근거

「주택법」 시행령 제2조 2항에서 정의하는 공동주택이란 “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 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.”고 규정하고 있다.

「건축법 시행령」 별표 1제 2호에서 정의하는 공동주택이란 “공동주택(가정보육시설·공동생활가정 및 재가노인복지시설을 포함한다)이란 가. 목 또는 나. 목의 경우 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외하고, 다.목의 경우 층수를 산정함에 있어서 1층 바닥면적의 2분의 1이상을 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.”고 규정하면서 각 용도별 범위를 지정하고 있다. “가. 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택, 나. 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택, 다. 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택, 라. 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동 취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것.”으로 규정하고 있다.



이에 반하여, 집합건물이라 함은 「집합건물법」 제1조에서 정의하는 바와 같이 “1동의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립된 건물로서 사용될 수 있는 것”을 말한다. 즉, 건물구조상 일부분이 벽, 문, 계층에 의하여 다른 부분과 차단되어 구조상 및 이용상 완전한 독립성을 갖는 건물을 의미하며, 이러한 건물 중 독립부분을 목적으로 하는 권리를 구분소유권이라고 한다.

즉, 공동주택은 건축법상 건물의 용도에 따른 개념이고, 집합건물은 건물의 구분소유 여부를 기준으로 한 개념이다. 따라서 양자의 관계를 살펴보면 아파트와 같은 공동주택은 구분소유를 전제로하여 집합건물에 해당되는 것이다. 아울러, 집합건물은 공동주택뿐만 아니라 상가나 오피스텔 등과 같이 업무시설이나 근린생활시설 등의 용도로도 사용되고 있으므로 공동주택보다는 넓은 개념으로 이해할 수 있다.

2. 각 당사자들의 법률적 지위

(1) 입주자

「주택법」 제2조 제10호 다 목에서 규정하는 바와 같이, 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리한 배우자 및 직계존비속을 의미한다. 즉, 입주자는 소유권을 전제로 하는 개념으로 주택을 임차하여 사용하는 자는 이에 포함되지 않게 되고 동법 제11호에서 입주자와는 달리 주택을 임차하여 사용하는 자를 ‘사용자’라고 정의하여 구분하고 있다. 따라서 임차인 등의 사용자는 소유권을 전제로 하지 않는 이상 하자보수청구권을 행사할 수 있는 주체가 될 수 없다.



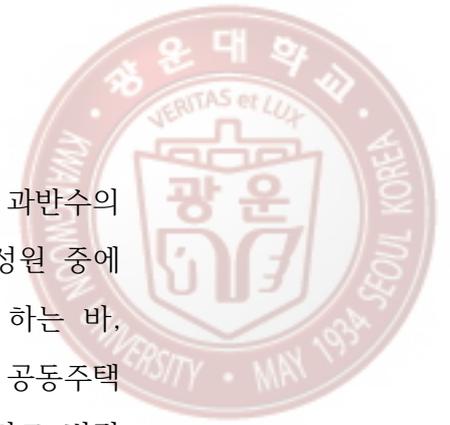
(2) 입주자대표회의

공동주택의 관리를 위하여 입주자나 사용자들이 선출한 대표들로 구성된 단체이다. 입주자대표회의에 관하여는 1981. 4. 7. 개정된 구 「주택건설촉진법」에서 처음 규정되고 그에 위임을 받아 1981. 10. 15. 제정된 구 「공동주택관리령」에서 그 내용이 규정되어 지금에 이르고 있다. 현행 주택법 및 동법 시행령 상의 입주자대표회의에 관한 규정을 살펴보면 입주자는 사용검사를 받거나 임시사용승인을 얻어 입주자 등의 과반수가 입주한 공동주택의 입주자등이 동별 세대수에 비례하여 동별 대표자를 선출하고 이들이 입주자대표회의를 구성한다(주택법 시행령 제50조 제1항). 다만, 이러한 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자들에는 소유자인 입주자뿐만 아니라 공동주택에 실제로 거주하고 있는 사용자까지도 포함하고 있다는 점에 주목할 필요가 있다. 그리고 주택법은 일정한 경우 입주자대표회의의 설립을 강제⁵⁾하고 있다.

입주자대표회의의 법적성격에 관하여 종래 판례는 "공동주택의 입주자가 「주택건설촉진법」 제38조 제7항과 「공동주택관리령」 제10조 제1항에 따라서 구성한 입주자대표회의는, 단체로서의 조직을 갖추고 의사결정기관과 대표자가 있을 뿐만 아니라, 또 현실적으로도 자치관리기구를 지휘, 감독하는 등 공동주택의 관리업무를 수행하고 있으므로, 특별한 다른 사정이 없는 한, 법인 아닌 사단으로서 당사자능력을 가지고 있는 것으로 보아야 할 것이다."라고 판시하여⁶⁾ 구 주택건설촉진법의 규정에 따라 성립된 입주자대표회의를 법인 아닌 사단으로 보고 있다. 또한, 학설 역시 입주자대표회의의 법적성격을 법인 아닌 사단으로 인정하고

5) 「주택법 시행령」 제48조. 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택 또는 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택을 의미한다.

6) 대법원 1991. 4. 23. 선고 91다4478 판결.



있다. 즉, 입주자대표회의는 동대표로 구성되며 그 총회에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 아파트관리에 관한 사항을 결정하며 입주자대표회의는 그 구성원 중에서 회장 1인을 포함한 3인의 이사 및 1인 이상의 감사를 선출하여야 하는 바, 이는 입주자대표회의가 법인 아닌 사단임을 나타내는 규정이다.⁷⁾ 다만, 공동주택에 있어서 사실상 입주자단체(입주자전원으로 구성됨)가 활동하지 않더라도 법적으로는 입주자단체의 존재를 인정하여야 하는 바 이러한 입주자단체가 법인 아닌 사단이고, 입주자대표회의는 입주자단체의 집행기관·대표기관에 불과하다고 하여 입주자대표회의의 법적성격을 법인 아닌 사단은 아니라고 하는 견해도 있었다.

그러나 현행법은 일정한 공동주택에 있어서의 관리조직으로서 입주자단체를 규정하지 않으며, 입주자대표회의에는 그 자체의 의사결정기관·대표기관과 집행기관·감사가 있는 바, 이러한 입주자대표회의를 입주자단체의 단순한 대표기관·집행기관에 지나지 않는다고 하는 것은 부당하며, 입주자대표회의를 법인 아닌 사단으로서의 독자적 조직체로서의 지위를 인정하는 것이 타당할 것이다. 다만, 입주자대표회의를 법인 아닌 사단으로서의 독자적이 단체로서 인정한다고 하더라도 공동주택의 전면적인 관리의 주체라고는 판단할 수 없다. 왜냐하면, 주택법의 규정에 의하면 공동주택의 관리주체는 입주자자치관리기구, 주택관리업자, 사업주체와 임대주택법에 이한 임대사업자라고 규정하고 있으며 입주자가 공동주택을 관리하는 자치관리의 경우에는 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하도록 하고 있기 때문이다.

즉, 공동주택의 관리주체는 공동주택의 관리에 관한 집행 기구적 성격을 가지고, 입주자대표회의는 의결기관으로서 이 관리주체를 감독할 권한이 있으며, 이에 따라 관리주체는 입주자대표회의가 결정한 사항을 집행하여야 하는 의무를 부담하게 관계에 서게 된다.

7) 강태성, 민법총칙, 311면 (2006).



(3) 관리단

입주자대표회의의 개념과 구별하여 「집합건물법」상의 관리단의 개념은 형태는 비슷하게 보이나 성격은 달리한다. 집합건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 필연적으로 건물 및 대지와 부속시설의 공동관리라는 문제가 생기게 되는데, 이러한 공동관리 사업의 시행을 목적으로 「집합건물법」은 집합건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자는 전원으로서 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성하도록 하고 있다.⁸⁾ 즉, 관리단은 1동의 건물의 구분소유자들의 단체이고, 「집합건물법」은 집합건물의 구분소유관계가 성립되면 구분소유자가 설립행위 등 어떠한 조직행위를 하지 않더라도 당연히 전원으로서 건물 등의 관리를 행할 관리단을 구성하도록 의제하고 있다. 이 규정은 구분소유자 사이에 구체적 단체를 창설하는 규정이 아니고 이미 구분소유자 전원 사이에는 당연히 단체가 존재한다는 것을 확인하고 선언하는 것으로서, 이러한 관리단 이라는 단체를 전제로 그 단체의 행위가 「집합건물법」에 의한 요건을 갖추면 구분소유자 전원에게 효력이 미치게 된다. 설립된 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무 다해야한다.⁹⁾ 비록 1인의 소유자가 전유부분을 전부 소유하고 있다면 아직 구분소유관계가 성립하고 있는 것은 아니기 때문에 집합건물 관리단이 구성되는 것은 아니며 구분소유자인 전유부분의 소유자가 2인 이상이 되는 경우에만 관리단이 성립하게 된다. 이 관리단은 집합건물 및 대지와 그 부속시설의 관리에 관

8) 「집합건물법」제23조 1항, 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다. 2항, 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다. 제23조의2 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.

9) 「집합건물법」제23조의2 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.



한 사업의 시행을 목적으로 공용부분 중에 일부의 구분소유자가 이용하는 일부 공용부분에 대해서는 그 부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 별도의 관리단을 구성할 수도 있다.¹⁰⁾

위와 같이 법적으로 구분소유자들을 대표하여 집합건물의 관리책임의 지위에 있으므로 이에 대응하여 소송상으로도 구분소유자들을 대표하여 집합건물의 관리에 관한 사안에 대하여 소송을 수행할 당사자 자격이 있을 수 있다. 하지만 공동의 이익에 반하는 행위나 의무위반행위를 한 구분소유자에 대하여 그러한 행위의 정지나 집합건물 공용부분의 사용금지를 구하거나 더 나아가 구분소유권을 박탈하는 경매신청을 청구할 소송당사자 자격에 대하여 집합건물 관리단이 아닌 관리인 내지 관리단 집회에서 결의로 지정된 구분소유자로 규정하고 있다.

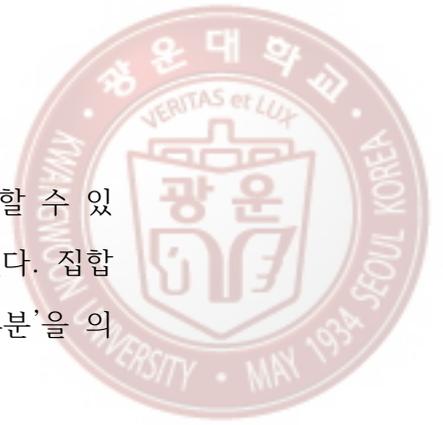
3. 전유부분과 공용부분의 구분

(1) 전유부분의 의미

하나의 물건에 대해서는 하나의 물권만이 성립한다. 이것을 일물일권주의 원칙¹¹⁾이라고 한다. 일물일권주의 원칙 속에는 물건의 일부나 수개의 물건에 대해서는 물권이 인정되지 않는다는 내용도 포함되어 있다. 만약 물건의 일부나 수개의 물건에 대해서 하나의 물권을 인정하게 되면 소유권의 범위가 불명확해질 수 있고 질서를 어지럽게 할 수 있다.

10) 「집합건물법」제23조 제2항. 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

11) 하나의 물권위에 양립할 수 없는 물권이 동시에 성립할 수 없고 하나의 물건의 일부 또는 구성부분에 대해서는 하나의 물권이 성립할 수 없고 수개의 물건 전체 위에 하나의 물권이 성립할 수 없다는 의미이다.



따라서, 한 동의 건물은 하나의 물건이기 때문에 하나의 물건만이 성립할 수 있으며 건물의 일부나 여러 건물에 대해서 하나의 물건이 성립할 수는 없다. 집합 건물법의 제2조 제3항에서는 ‘전유부분이란 구분소유권의 목적인 건물부분’을 의미한다.

(2) 구분소유권의 의미

구분소유권이란 어떠한 물건이 하나의 물건으로 인정되어 물권의 객체가 될 수 있는가 하는 문제는 반드시 물리적인 측면에 의해서만 결정되는 것은 아니다. 결국 어떠한 물건을 하나의 물건으로 인정할 것인가 여부는 거래관행이나 사회통념에 따라서 규범적으로 결정된다. 경제적 필요성도 하나의 물건을 인정하는데 있어서 고려해야하는 요소이다. 따라서, 건물은 하나의 물건이기 때문에 건물의 일부에 대해서 하나의 소유권이 성립할 수 없다는 결론이 반드시 그런 것은 아니다. 필요하다면 건물의 일부라고 하더라도 그에 대해서 하나의 소유권을 인정할 수도 있다.

건물의 일부도 필요에 따라서 하나의 물건으로 인정받을 수 있지만 그렇게 되기 위해서는 최소한 그 건물부분이 독립성을 가져야 한다. 독립성을 갖추지 않은 물건에 대해서 물권이 성립할 수는 없다. 독립성을 갖추지 않았다면 그 물건에 대한 물적 지배의 범위를 명확히 할 수 없기 때문이다. 물론 어느 정도 독립성을 가져야 건물의 일부가 하나의 물건으로 인정받을 수 있는가에 대해서는 견해에 따라서 달라질 수 있을 것이다. 이와 같이 하나의 건물의 일부가 다른 부분에 대해서 독립성을 갖추었다면 그 부분을 하나의 물건으로 취급하여 소유권의 객체로 할 수 있다. 이러한 소유권을 구분소유권이라고 하며 구분소유권의 객체가 되는 건물부분을 전유부분이라고 한다.¹²⁾



(3) 전유부분이 되기 위한 요건

전유부분이 되기 위해서는 건물의 일부가 구조상, 이용상 독립성을 갖추어야 한다. 또한 비록 구조상, 이용상 독립성을 갖추고 있다고 하더라도 규약에 의해서 이를 공용부분으로 만들 수도 있다. 반대로 구조상, 이용상 독립성이 있다면 공용부분이더라도 규약의 변경에 의해서 이를 전유부분으로 만들 수 있다. 규약으로 구조상, 이용상 독립성이 있는 건물부분을 전유부분이나 공용부분으로 만들 수는 있지만 실제로 구분소유권이 발생하거나 소멸하기 위해서는 전유부분으로 등기가 이루어지거나 공용부분이라는 취지의 등기가 이루어져야 한다.

(4) 공용부분의 의미

공용부분은 전유부분을 제외한 건물의 나머지 부분, 건물의 부속물, 부속의 건물을 의미한다.¹³⁾ 공용부분이 되기 위해서는 구분소유자가 전원이나 그 일부를 공용에 제공되어야 한다. 공용부분은 법적으로 구분소유자의 공유이다.¹⁴⁾ 그러나 공유라고 하더라도 실제적으로 공유에 관한 법리가 그대로 적용되지 않는다.¹⁵⁾

민법상의 공유의 규정에 각 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있으나 공유물 분할 청구권은 공유의 본질적인 속성에 해당하기 때문에 공유자들은 분할청구의 금지를 약정할 수 있지만 그 기간은 5년을 넘길 수 없고 갱신을 하더라도 5년을

12) 김영두, 집합건물법연구, 48면 (2008).

13) 「집합건물법」제3조 1항. 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자 전원 또는 일부의 공용(共用)에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.

14) 「민법」 제215조, 1항. 수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다. 2항, 공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 분담한다. 집합건물법 제10조1항 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것이 명백한 공용부분(이하 "일부공용부분"이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.

15) 공용부분의 공유관계도 일반의 공유관계와는 다른 공동생활의 원만한 관계는 오히려 공동의 목적에 의한 합수적 공용관계에 가까운 법률적 성질로 볼 수 있다.



초과할 수는 없다.¹⁶⁾ 하지만 공용부분에 대해서는 구분소유자는 분할 청구를 할 수 없다.¹⁷⁾

민법상의 공유의 규정에 각 공유자는 공유물에 대한 자신의 지분을 임의로 처분할 수 있는 것으로 규정¹⁸⁾하고 있으나, 공용부분의 경우 구분소유자는 공용부분에 대한 지분을 전유부분과 분리하여 처분할 수 없는 「집합건물법」의 규정이 있다.¹⁹⁾

민법상의 공유의 규정에 공유자가 공유물을 변경하기 위해서는 다른 공유자 전원의 동의를 얻으면 가능하나²⁰⁾ 공용부분의 변경을 위해서는 구분소유자 전원의 동의를 얻을 필요는 없고 집합건물법에 따라 구분소유자 및 의결권의 3/4 이상의 동의를 구하면 가능하다.²¹⁾

위의 내용을 고려한다면 구분소유자들의 공용부분을 민법상 공유에 해당한다 하더라도 민법에서 의미하는 개인주의적 공동소유의 형태와는 분명히 다른 점을 알 수 있다.

16) 「민법」 제268조 1항, 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 5년내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다. 2항, 전항의 계약을 갱신한 때에는 그 기간은 갱신한 날로부터 5년을 넘지 못한다.

17) 「민법」 제268조 3항, 전2항의 규정은 제215조, 제239조의 공유물에는 적용하지 아니한다.

18) 「민법」 제263조 공유자는 그 지분을 처분할 수 있고 공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있다.

19) 「집합건물법」 제13조, 1항, 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다. 2항, 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다. 3항, 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

20) 「민법」 제264조 공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다.

21) 「집합건물법」 제15조, 1항, 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 결의로써 결정한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정할 수 있다. 1. 공용부분의 개량을 위한 것으로서 지나치게 많은 비용이 드는 것이 아닐 경우, 2. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 공용부분 변경에 관한 사항인 경우, ② 제1항의 경우에 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.



제2절. 하자담보책임의 의의 및 연혁

1. 하자담보책임의 의의

하자로 인하여 매수인이 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 매수인이 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수가 있고 그렇지 않은 경우에는 완전물의 급부와 대금감액 및 손해배상의 청구를 할 수 있다.

하자담보책임의 근거(성질)에 관하여는 묵시적 담보계약설, 완전불급부채무 불이행설, 하자고지의무 불이행설, 매수인의 기대보호를 위한 특별책임설 등 학설상 논쟁이 있으나, 현재의 다수설은 유상계약에 있어서 일반거래의 동적 안전을 보장하려는 뜻에서 인정되는 특별한 법정책임이라 한다.

구. 민법상으로는 특정물에만 인정되느냐 불특정물에도 인정되느냐에 관하여 논쟁이 있었으나, 현행 민법은 제581조에서 종류매매(불특정물매매)에 대하여도 하자담보책임을 인정하는 규정을 두어 입법적으로 해결하였다. 민법은 이 책임을 매매의 경우에 규정하고, 기타의 유상계약에 준용하고 있다. 이 책임을 지는 요건으로는 매매의 목적물에 물질적인 하자가 있고, 매수인이 그 하자를 알지 못했음에 관하여 선의(善意)·무과실(無過失)임을 요한다. 매도인의 담보책임은 고의·과실 등의 귀책사유를 그 요건으로 하고 있지 않으므로, 일종의 무과실책임이다. 상인간의 매매에 관하여는 특칙이 있다.

2. 「주택건설촉진법」의 하자담보책임 제정

계획적인 주택의 공급을 위하여 1972년12월30일 「주택건설촉진법」이 제정될 당



시 공동주택의 하자에 관한 규정은 생략되었으나 1979년1월15일 개정된 「주택건설촉진법」의 제38조 6항에서 사업주체에 대한 하자보수 책임을 한다는 규정이 새롭게 개정된다.

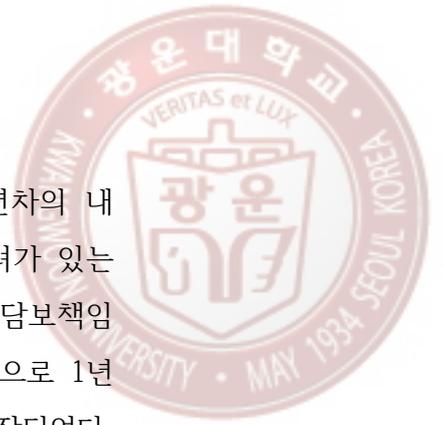
이후, 하자보수와 관련하여 구체적인 사항을 대통령령인 「공동주택관리령」이 제정되어 공동주택의 하자보수에 대한 규정을 마련하였다. 당시의 「공동주택관리령」 11조 1항은 사업주체의 하자담보책임기간으로 주요시설은 2년, 그 외의 시설은 1년으로 규정하였고, 건설부령의 「공동주택관리규칙」 제12조의 별표4에서 24개의 공종에 대하여 하자보수기간을 1년에서 2년까지 규정하였다. 이후 1986년9월23일 공동주택관리규칙이 개정되어 주요시설에 대한 하자담보책임기간이 2년에서 3년까지 연장되게 되었다.

3. 「주택건설촉진법」의 혁신적 강화

1972년12월30일 이후 약 21년 2개월이 지난 1994년3월1일 「주택건설촉진법」은 개정되었고 이중 대폭적인 하자보수에 대한 규정이 강화되었는데 38조의 내용 중 추가된 16항은 공동주택의 주요구조부에 중대한 하자가 발생시 하자보수를 포함한 피해보상까지 강화하여 당시의 부실시공에 대하여 사업주체의 책임을 강화하여 사고를 미연에 방지하고자 하자보수책임기간을 최장 10년까지 연장하려 하였으나 본회의 통과에 앞서 건설업계의 반발로 그 범위를 내력구조부로 한정하는 것으로 결론하였다.

4. 「주택법」으로의 변경

2003년11월30일 「주택건설촉진법」은 「주택법」으로 법명이 변경되면서 「공주택

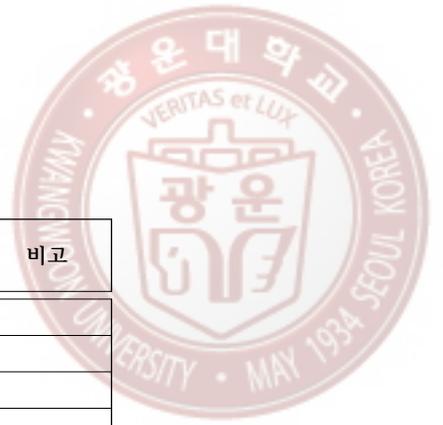


관리령」은 폐지되고 「주택법 시행령」으로 변경되었다. 이후 5년차, 10년차의 내력구조부의 하자의 범위로 건물이 무너지거나 안전진단 결과 무너질 우려가 있는 중대한 경우를 제외한 나머지 공중에 대하여 기존에 1년에서 3년간의 담보책임 기간을 규정하였고 이후, 2007년3월15일 개정되어 사업승인허가를 기준으로 1년을 연장하여 4년차 하자담보책임이 신설되었고 일부의 공중은 기간이 연장되었다. 상세한 변경내용은 [표1], [표2]에서 보는바와 같다.



[표1. 주택법상 하자담보책임기간의 변화1]

구분	기존법규				변경법규				비고	
	1년	2년	3년	4년	1년	2년	3년	4년		
1.대지조성 공사	가. 토공사		○			○				
	나. 석축공사		○			○				
	다. 옹벽공사		○			○				
	라. 배수공사		○			○				
	마. 포장공사		○					○	기간연장	
2.옥외급수 위생관련 공사	가. 공동구공사		○			○				
	나. 지하저수조공사		○			○				
	다. 옥외위생 (정화조) 관련 공사		○			○				
	라. 옥외급수 관련 공사	○				○			기간연장	
3.지정 및 기초	가. 직접기초공사			○				○		
	나. 말뚝기초공사			○				○		
4.철근콘크 리트공사	가. 일반철근콘크리트공사			○					○	기간연장
	나. 특수콘크리트공사			○					○	기간연장
	다. 프리캐스트콘크리트공사			○					○	기간연장
5.철골공사	가. 구조용철골공사			○				○		
	나. 경량철골공사		○				○			
	다. 철골부대공사		○				○			
6.조적공사	가. 일반벽돌공사		○				○			
	나. 점토벽돌공사		○				○			
	다. 블럭공사		○				○			
7.목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사		○				○			
	나. 수장목공사	○				○				
8.창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사	○					○		기간연장	
	나. 창호철물공사	○					○		기간연장	
	다. 유리공사					○			신설	
9.지붕 및 방수공사	가. 지붕공사			○					○	기간연장
	나. 환통 및 우수관공사								○	신설
	다. 방수공사			○					○	기간연장
10.마감공사	가. 미장공사	○				○				
	나. 수장공사	○				○				
	다. 칠공사	○				○				
	라. 도배공사	○				○				
	마. 타일공사	○					○		기간연장	
	바. 단열공사						○		신설	
	사. 옥내가구공사						○		신설	
11.조경공사	가. 식재공사		○				○			
	나. 잔디심기공사	○				○				
	다. 조경시설물공사	○					○		기간연장	
	라. 관수 및 배수공사						○		신설	
	마. 조경포장공사						○		신설	
	바. 조경부대시설공사						○		신설	
12.잡공사	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)		○					○	기간연장	
	나. 주방기구공사	○					○		기간연장	
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○				○			
	라. 금속공사	○				○			신설	



[표2. 주택법상 하자담보책임기간의 변화2]

구분	기존법규				변경법규				비고
	1년	2년	3년	4년	1년	2년	3년	4년	
13.난방환기 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사		○			○			
	나. 공기조화기기설비공사		○			○			
	다. 덕트설비공사		○			○			
	라. 배관설비공사		○			○			
	마. 보온공사	○				○			기간연장
	바. 자동제어설비공사		○			○			
14.급·배수 위생설비	가. 급수설비공사		○			○			
	나. 온수공급설비공사		○			○			
	다. 배수·통기설비공사		○			○			
	라. 위생기구설비공사	○				○			기간연장
	마. 철 및 보온공사	○				○			기간연장
	바. 특수설비공사					○			신설
15.가스 및 소화설비 공사	가. 가스설비공사		○			○			
	나. 소화설비공사		○				○		기간연장
	다. 제연설비공사		○				○		기간연장
	라. 가스저장시설공사						○		신설
16.전기 및 전력설비 공사	가. 배관·배선공사		○			○			
	나. 피뢰침공사		○			○			
	다. 조명설비공사	○				○			
	라. 동력설비공사		○			○			
	마. 수·변전설비공사		○				○		기간연장
	바. 수·배전공사		○			○			
	사. 전기기기공사		○			○			
	아. 발전설비공사		○				○		기간연장
	자. 승강기 및 인양기설비공사			○			○		
17.통신 신호 및 방재 설비 공사	가. 통신·신호설비공사		○			○			
	나. TV공청설비공사		○			○			
	다. 방재설비공사		○			○			
	라. 감시제어설비공사					○			신설
	마. 가정자동화설비공사					○			신설
	바. 자동화재탐지설비공사						○		신설
	사. 정보통신설비공사					○			신설
18.지능형 홈네트워크 설비 공사	가. 홈네트워크망 공사					○			신설
	나. 홈네트워크기기 공사					○			신설
	다. 단지공용시스템 공사					○			신설



5. 「집합건물법」의 하자담보책임

「집합건물법」은 1984년4월10일에 제정되어 1985년4월11일부터 시행되었고 집합건물법 제9조에서 분양자의 하자담보책임²²⁾에 대해서 민법 제667조부터 제671조 까지를 준용하는 것으로 규정하고 있다. 민법 667조부터 671조를 살펴보면 [표3]과 같다.

「민법」 671조 1항에서 규정하는 ‘토지, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한다.’ 라는 규정에 대하여 아파트는 콘크리트로 건설되는 사항으로 위 단서에 의하여 10년간의 하자담보책임을 하게 되었다. 제정 당시의 「주택법」(구. 주택건설촉진법)을 살펴보면 공동주택의 하자보수책임기간은 1년 내지 2년에 불과하였고 1986년도에 3년까지 완화시켰고 최대 10년까지의 하자담보책임기간 연장된 시기도 1994년 이였고, 국가를 당사자가 되는 도급계약의 경우 일반건축에서 수급인의 하자담보책임기간은 2년으로 규정하고, 철교, 댐, 터널 등의 중요 구조물공사의 하자담보책임기간이 5년 이였던 사항과 「건설산업기본법」에서 공동주택의 도급계약에 있어서 기둥이나 내력벽의 하자담보책임기간도 1994년이 되어 기둥이나 내력벽체에 한하여 10년까지임을 감안할 때 결국 「집합건물법」은 제정 당시부터 「주택법」하자담보책임의 우선설의 시발점이 되었다고 볼 수 있으며, 근래에 들어 대법원의 판단과 법률 개정을 통하여 정립화 되어가고 있다. 이처럼 「집합건물법」 제9조는 아파트에 존재하

22) 제9조(담보책임) ① 제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자(이하 "분양자"라 한다)와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서 대통령령으로 정하는 자(이하 "시공사"라 한다)는 구분소유자에 대하여 담보책임을 진다. 이 경우 그 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조 및 제668조를 준용한다. ② 제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 제1항의 담보책임을 진다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력(無資力) 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분소유자에 대한 책임을 면(免)한다. ④ 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 이 법과 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다.



는 하자에 대해서 종류를 구분하지 않고 모두 10년의 담보책임기간이 적용되는 당시의 사회적 상황을 고려하더라도 「주택법」과 「집합건물법」은 일치되지 않는 논란이 있었음이 분명하다.

[표3. 민법상 하자담보책임]

민법 조문		내용
제667조	수급인의 담보책임	①완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있는 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. ②도급인은 하자의 보수에 가름하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다. ③전항의 경우에는 제536조의 규정을 준용한다.
제670조	담보책임의 존속기간	①전3조의 규정에 의한 하자의 보수, 손해배상의 청구 및 계약의 해제는 목적물의 인도를 받은 날로부터 1년내에 하여야 한다. ②목적물의 인도를 요하지 아니하는 경우에는 전항의 기간은 일의 종료한 날로부터 기산한다.
제671조	수급인의 담보책임 토지, 건물등에 대한 특칙	①토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도후 5년간 담보의 책임이 있다. 그러나 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한다. ②전항의 하자로 인하여 목적물이 멸실 또는 훼손된 때에는 도급인은 그 멸실 또는 훼손된 날로부터 1년내에 제667조의 권리를 행사하여야 한다.
제672조	담보책임면제의 특약	수급인은 제667조, 제668조의 담보책임이 없음을 약정한 경우에도 알고 고지하지 아니한 사실에 대하여는 그 책임을 면하지 못한다.
제673조	완성전의 도급인의 해제권	수급인이 일을 완성하기 전에는 도급인은 손해를 배상하고 계약을 해제할 수 있다.
제674조	도급인의 파산과 해제권	①도급인이 파산선고를 받은 때에는 수급인 또는 파산관재인은 계약을 해제할 수 있다. 이 경우에는 수급인은 일의 완성된 부분에 대한 보수 및 보수에 포함되지 아니한 비용에 대하여 파산재단의 배당에 가입할 수 있다. ②전항의 경우에는 각 당사자는 상대방에 대하여 계약해제로 인한 손해의 배상을 청구하지 못한다.

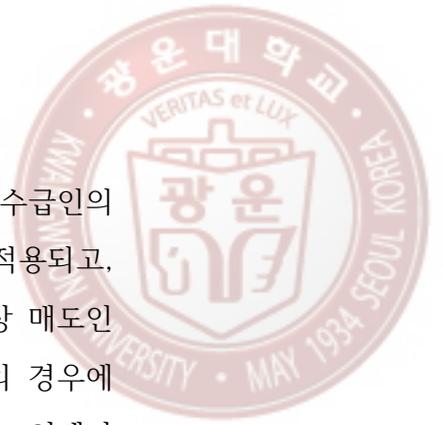


6. 집합건물, 공동주택, 상가건물의 관리상 상관관계

공동주택의 경우에는 집합건물법이 상정하는 것보다 더 많은 수의 구분소유자들로 구성되어 있으며 실제로 공동주택의 이용은 소유자뿐만 아니라 임차인에 의해서 이루어지기도 하기 때문이다. 이를 위해서 「주택법」과 「주택법 시행령」에서는 공동주택의 관리에 관한 상세한 규정을 두고 있다. 문제는 공동주택이 집합건물에 해당하는 경우이다. 이 경우에는 「집합건물법」에 따른 관리에 관한 규정과 「주택법」과 「주택법 시행령」에서는 공동주택의 관리에 관한 규정과 「주택법」과 「주택법시행령」에 따른 공동주택의 관리의 관계를 어떻게 이해할 것인가 하는 문제가 발생한다. 물론 「집합건물법」 부칙 제6조에서는 「주택법」의 규정이 특별법으로 우선적으로 적용되는 것으로 보면서 집합건물법에 의한 구분소유자의 기본적인 권리를 침해하지 못한다고 규정하고 있다. 그러나 실제로 집합건물 관리단과 공동주택의 관리주체의 관계와 관련하여 많은 문제가 발생한다. 이러한 문제는 상가건물의 경우에도 발생한다. 상가건물의 경우에는 상가번영회 등이 구성되어 실제로 상가건물을 관리하게 된다. 또한 「유통산업 발전법」에서는 대규모 상가건물의 관리에 대해서 「주택법」과 같이 별도의 규정을 두고 있는데 이러한 관리주체와 집합건물의 관리단 사이의 관계도 역시 문제된다.

7. 「주택법」과 「집합건물법」의 상관관계

공동주택의 하자의 유형에 따라 자체시공, 분양의 경우에는 분양자 이외에 별도의 공사시공자가 존재하지 않으므로, 완공전 분양(선분양), 완공후 분양(후분양)을 불문하고 분양자와 수분양자의 관계만이 문제된다. 이때 분양자는 선분양의 경우에는 「민법」상 매도인의 담보책임 및 수급인의 담보책임을 부담하며, 후분양의 경우에는 「민법」상 매도인의 담보책임만을 부담하게 된다. 이에 반하여 도급시

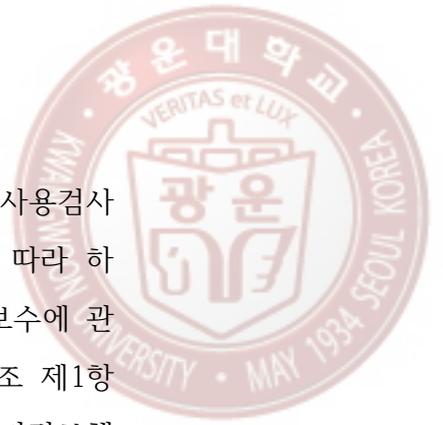


공·분양의 경우 분양자와 수분양자 사이에서는 매도인의 담보책임 및 수급인의 담보책임이 문제되나, 분양자와 시공자사이에는 도급인의 담보책임이 적용되고, 공사시공자와 수분양자 사이에서는 별도의 계약관계가 없으므로 「민법」상 매도인의 담보책임이나 도급인의 담보책임은 그 적용이 없다. 다만, 공동주택의 경우에는 자체시공 분양이나 도급시공을 불문하고 분양자와 수분양자 사이에는 언제나 「주택법」이 우선하여 적용하였다.

「주택법」 시행령 제59조의 별표6, 별표7에서 사업승인 이후의 공종별 하자가 발생한 하자담보책임자가 담보해야하는 최대의 하자담보기간을 세분화하고 있으며 구 「집합건물법」(2005년5월26일 법률 제7502호로 개정되기 전의 것.) 「민법」 671조 제1항 단서에 따라 석조, 석회조, 연회조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 건물의 수급인은 목적물의 하자에 관하여 인도 후 10년간 담보책임을 진다고 하고 있다.

한편 2005년5월26일 법률 제7502호로 개정된 「집합건물법」 부칙 제6조는 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여 2005년5월26일 법률 제7520호로 개정된 주택법 제46조의 규정에 따르도록 하였고, 개정된 주택법 46조 제1항은 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용하도록 한 위 집합건물법 제9조의 적용을 배제하는 규정을 두면서 부칙 제3조에 그와 같은 배제 규정을 위 개정 주택법 시행 전까지 소급적용하는 규정²³⁾을 두었으나, 위 개정 주택법4 부칙 제 3항은 헌법재판소 2008년7월31일 선고 2005헌가16 결정에 의하여 무효로 선언되었

23) 부칙 제3조는 경과조치로서 이 법 시행 전에 사용검사를 받은 공동주택에 대하여도 제46조 제1항에 정한 담보책임 및 하자보수규정을 적용하도록 하고 있다. 그러나 앞서 본 바와 같이 제46조상 하자담보책임기간과 하자책임의 범위 등이 구법에 비할 수 없이 단축되어 권리행사자들은 훨씬 불리한 입장에 처하게 되었다. 이는 이미 공동주택에 발생한 하자에 대하여 법령상 허용된 범위 내에서 보호받을 것을 기대하고 있던 소유자들의 신뢰를 완전히 침해하는 결과가 된다. 이는 명백히 제46조 제1항 시행 전에 형성된 법률관계에 기한 재산권을 합리적 근거가 없이 소급적으로 제한하는 것으로 소급입법에 의한 사유재산권 침해에 해당한다.



다.²⁴⁾ 결국, 위 개정 「주택법」과 개정 「집합건물법」이 시행되기 전에 사용검사 또는 사용승인을 받은 공동주택에 관하여 구분소유자가 「집합건물법」에 따라 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구하는 경우에는 그 담보책임 및 하자보수에 관하여 개정된 「주택법」 제46조가 적용될 수 없고, 구 「집합건물법」 제9조 제1항과 그에 의해 준용되는 「민법」 제667조 내지 제671조의 규정에 따라 하자담보책임의 내용 및 범위가 결정된다.²⁵⁾고 판시하여 「민법」 제667조 내지 제671조에 규정된 하자담보책임기간은 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간인 제척기간²⁶⁾이므로 그 기간을 도과로 하자담보추급권은 당연히 소멸한다고 할 것이므로 콘크리트 구조물에 대해서는 민법 제671조 제1항 단서가 적용되므로 하자담보책임기간은 인도 후 10년으로 판시되고 있다. 이는 “건축업자 내지 분양자로 하여금 견고한 건물을 짓도록 유도하고 부실하게 건축된 집합건물의 소유자를 두텁게 보호하기 위함”²⁷⁾에 부합되는 사회적 통념으로 사료된다.

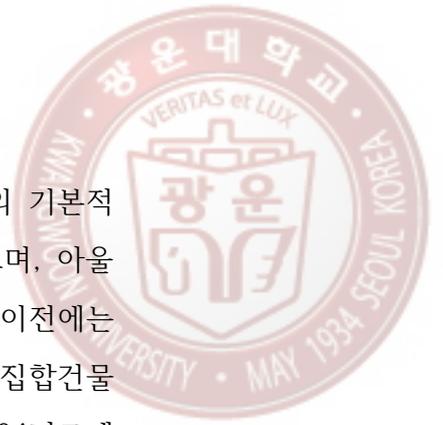
이후 2012년12월18일 일부 개정되어 2013년6월19년부터 시행중인 「집합건물법」에서는 제2조의2(주택법과의 관계)에서 ‘집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담

24) 주택법 제46조 제3항상 손해배상의 대상이 내력구조부에 발생한 모든 하자가 아니라 ‘중대한’ 하자만으로 규정된 것도 잘못임이 분명하다. 시공자의 잘못으로 인하여 발생한 하자가 명백하다면 하자의 정도가 중대하거나 경미하거나에 관계 없이 모두 손해배상을 하여야 한다. 이 규정은 법 개정 이전 같이 주택법상 하자책임이 공동주택 관리상 인정된 제한적 권리로 볼 경우에는 타당성이 있었다. 즉 입주자대표회의 등에게 손해배상청구권을 인정할 필요가 없으므로 원칙적으로 손해배상청구권한을 배제하되, 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 주거의 안전상 긴급성을 요하므로 예외적으로 관리권한을 가진 입주자대표회의나 관리주체에게도 손해배상청구를 허용할 필요가 있었던 것이다. 그러나, 주택법상 하자책임이 법개정으로 전면적인 권리로 바뀌었고 집합건물법을 적용할 수 없게 된 이상, 내력구조부의 하자에 관한 손해배상청구는 모든 하자에 관하여 가능한 것으로 보아야 할 것이다. 따라서 중대한 하자만으로 제한하는 것은 근거 없이 소유자의 권리를 제한하는 것이므로 위헌임이 명백하다.

25) 대법원 2008.12.11. 선고 2008다12439 판결.

26) 제척기간의 경과로 인하여 권리가 소멸하였다는 것은 이른바 권리소멸의 항변이므로 그 기산점과 기간 경과의 사실에 대하여는 권리의 소멸을 주장하는 자가 입증책임을 부담한다. 그리고 제척기간의 경과사실이 밝혀지면 그 상대방은 제척기간 내에 권리를 행사하였다는 점을 입증하여야 한다. 또한 공동주택의 하자담보책임기간에 관하여는 그 기간 내에 소를 제기하여야 한다는 특별한 규정이 없으므로 이를 제소기간으로 볼 것은 아니어서 소송요건에 관한 직권조사사항에는 해당하지 않는다.

27) 대법원 1991.3.27. 선고 90다13888 판결.



보책임에 관한 「주택법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.’는 조항이 신설되었으며, 아울러, 제9조의2(담보책임의 존속기간)이 세분화 되었다. 2005년5월25일 이전에는 법령해석에 대한 이해가 부족하여 법원에서 하급심 판결이 나뉘었는데 집합건물법 우선설, 주택법 우선설, 양법 병행설 등등 판결들이 난무해오다 2004년도에 들어서 「집합건물법」상 하자담보책임과 「주택법」상 하자담보책임은 규율의 목적과 관리주체가 다른 별개의 차원으로 「주택법」상 기간이 「집합건물법상」 일환임에 영향이 미치지 않는다는 내용의 판결이 내려지기까지 약 20년 가까이 걸렸다. 양자의 책임에 대해서 이해되지 않는 부분들로 인하여 대법원이 1990년도부터 검토는 했으나 판결을 못 내렸고 결국 “주택법상 기간은 관리적 차원에서 끝나는 것이지 이것으로 하자담보책임에 영향을 미칠수 없다. 따라서 민법상 10년으로 제척기간이 10년”이라는 결론이 도출되었다.

이렇듯 대법원의 판결이전에는 「주택법」 시행령 하자담보책임기간이 각 년차별로 구분이 되었으나, 그 입장이 완전히 무너져 상당한 무리가 따르게 되었고, 결국 2005년5월26일에 입법이 이루어진다. 주요내용으로는 공동주택의 하자보수에 대해서는 「주택법」 46조에 따른다는 내용이 집합건물에 포함됨에 따라 공동주택의 담보책임에 대해서는 「주택법」이 우선되었고, 「주택법」 46조가 대폭 수정되었다. 당초 그 범위가 ‘하자보수’에서 ‘담보책임’으로 변경되었고 공동주택의 하자담보책임에 관하여 집합건물법의 적용이 명시적으로 배제되도록 정하고 있으므로 개정법 아래에서 사업주체는 주택법시행령에서 내력구조부별 및 시설공사별로 정한 1, 2, 3, 5, 10년의 각 담보책임기간 이내에 발생한 하자에 대하여만 담보책임을 부담하게 되었고, 공동주택의 경우 집합건물법상 사업주체의 하자담보책임은 주택법상 하자담보책임으로 전면적으로 대체되게 된 것이다.



제3절. 하자담보책임과 관련된 분쟁의 주요 쟁점

설계 및 기획단계에서 발생하는 하자의 원인은 설계시에 주택의 규모와 성능에 대한 충분한 조사와 검토를 거치지 않은 상태에서 공법의 구성이나 재재를 선택함으로써 발생하게 된다. 현장의 상황이 반영되지 못한 설계도면, 시방서 및 도면의 불일치, 동일 건축물의 도면내에서 발생하는 각종 상세도, 건축도면, 구조도면, 설비도면의 불일치, 응력해석의 미흡, 설계도면과 시공된 건물의 현저한 차이, 하중설계, 내진설계 미흡 등 하자가 발생될 수 있는 요인이다.

시공단계에서 발생하는 하자의 원인으로는 공사기간의 부족이 가장 우선된다고 볼 수 있으며 자재 및 재료의 규격과 성능의 미달, 시공의 정밀성 부족, 현장 여건을 반영하지 못한 부적절한 시공 등의 원인이 있다. 유지관리단계에서의 하자의 원인은 관리단계에서 발생하는 관리조직, 관리제도, 수선계획, 유지관리 책임자의 전문지식 부족 등의 원인이 있다.

상기와 같이 공동주택의 하자 발생 단계는 설계, 시공, 유지관리 3단계로 구분할 수 있으며 하나의 요인으로 인하여 발생하는 경우도 있으나 실제 둘 이상의 요인으로 발생하는 복합적 요인이 대다수라 할 것이다. 이는 공동주택의 공사기간이 장기인 점과 수십개의 공종이 복합적, 단계별로 진행되는 것이 그 원인중 하나이며 하자는 상당한 시일이 경과된 이후 발생 내지 발견되는 것이 일반적으로 사업승인을 위한 기초설계부터 사업승인까지의 과정에서 상당히 많은 설계변경이 이루어지게 되며 설계변경과정에서 문서들이 변경되면서 도면의 수정이 미흡하여 사용승인 이후 사업주체가 곤혹을 겪는 경우도 허다하게 발생되고 있는 실정이다.



1. 공동주택 하자의 법률적 해석

건축물의 하자는 일반적으로 “완성된 건축물에 공사계약에서 정한 내용과 다른 구조적·기능적 결함이 있거나 거래관념상 통상 건축물이 갖추어야 할 내구성, 강도 등의 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 결과 그 사용가치 또는 교환가치를 감쇄시키는 결점”을 말한다.²⁸⁾

「주택법시행령」에 규정된 공동주택하자는 “공사상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량 등으로 건축물 또는 시설물 등의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 것”²⁹⁾을 의미한다.

이는 공사상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량 등이 발생되더라도 건축물 또는 시설물 등의 기능상, 미관상 또는 안전상의 지장을 초래할 정도가 아니라면 공사상의 잘못이긴 하지만 경미한 부분은 공사상의 하자로 볼 수 없다는 의미이다.

또한, 시행사 또는 시공자가 규정에 따라 시공하지 않았거나 설계도면이나 시방서대로 건축하지 않은 부실공사, 관련법규와 설계도서 등에 의하여 시공을 하였다 하더라도 시공이 잘못되어 건축물이 지녀야 할 고유한 기능을 발휘하지 못하는 것 역시 공사상의 잘못의 판정 이전 기능상, 미관상, 안전상 지장이 초래되는 범주에 한정하는지 여부가 선행되어 판정되어야 한다.

28) 윤재윤, 건설분쟁관계법, 216면 (2008).

29) 주택법시행령 제59조1항 관련 별표6 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간에서 정의하고 있다.



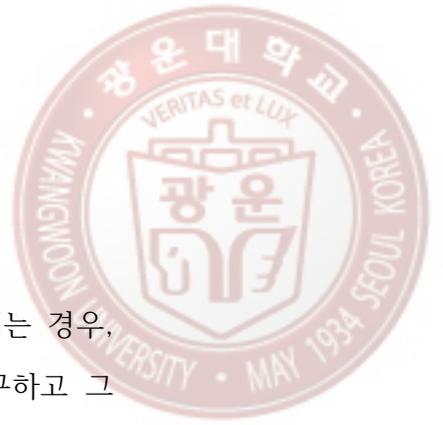
사회 통념상 법률에서 정하는 범위의 하자의 개념을 초월하여 기능상, 미관상, 안전상의 지장을 초래하지 않는 사항 대부분이 하자로 인정되고 있는 추세이며 나아가 공사상의 잘못이 없는 기능상, 미관상 또는 안전상의 지장이 초래될 만한 미래 예측사항까지도 하자로 판정되는 경우도 있으며 재산을 소유한 소유자가 비전문가 임에도 불구하고 주관적 판단을 접목한 미관상 잣대로 판단하는 경우도 있어 모든 하자의 항목에 대하여 일률적이고 정량화하기는 곤란한 사항이긴 하나 지속적인 개선이 필요하다.

2. 미완성 하자와 부실시공의 하자의 구분

건물의 미완성과 하자를 구분하는 기준은 대법원에서는 “공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못하는 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일응 종료하고 그 주요 구조부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 일이 완성되었고 다만 그것이 불완전하여 보수를 하여야 할 경우에는 공사가 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것에 지나지 아니한다. 예정된 최후의 공정을 종료하였는지 여부는 수급인의 주장이나 도급인이 실시하는 준공검사 여부에 구애됨이 없이 당해 공사 도급계약의 구체적 내용과 신의성실의 원칙에 비추어 객관적으로 판단할 수 밖에 없다.”³⁰⁾고 판시하고 있다. 부실시공이란 주택법상 하자담보책임기간 이내에 발생한 공사상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량 등으로 건축물 또는 시설물 등의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래한 하자의 개념을 넘어 시설물안전관리에 관한 특별법에서 정하는 정밀안전진단³¹⁾ 결과 구조적 안전성으로 인하여 보강공사가 필요한 정도라고 이해 할 수 있다.

30) 대법원 1997.10.10. 선고 97다23150 판결.

31) 시설물의 물리적, 기능적 결함을 발견하고 그에 따른 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 구조적 안전성과 결함의 원인 등을 조사, 측정, 평가하여 보수 및 보강 등의 방법을 제시하는 행위를 의미한다.



3. 객관적 하자과 주관적 하자의 구분

당사자가 명시적 혹은 묵시적으로 약정한 내용에 반하는 성상을 나타내는 경우, 이 자체만으로 하자가 될 수 있다. 약정한 성상에 미치지 못함에도 불구하고 그러한 상태만으로도 예정했던 용도에 충분하다는 주장은 특별한 사정이 없는 한 인정될 수 없다.

당사자의 약정의 내용은 체결된 도급계약 및 첨부된 각종 서류, 즉 설계도, 시방서, 표준명세서, 특기명세서, 현장설명서 등에 의해 확인할 수 있으며, 이러한 시방서상 기재된 품질등급, 단가, 공사물량 등과 설계도면의 설계내용은 약정과 일치하지 못하여 발생하는 하자에 관한 우선적인 판단기준이 된다. 그러나 설계도 등의 내용과 일치하지 않는다고 하여 모든 경우를 하자라고 단정할 수는 없으며, 약정과 불일치 정도, 계약의 목적 등에 비추어 하자여부에 관한 신중을 기할 필요가 있다. 특히 설계도와 다른 공사가 행해졌다고 하더라도 이로 인한 결과가 목적물의 성상에 중대한 영향을 미치지 않는 것이고 특별히 도급인의 지시에 따라 시공했다거나³²⁾ 도급인의 요구사항에도 반하지 않는 경우³³⁾에는 하자라고 볼 수 없을 것이다.

이처럼 공동주택의 성상이 통상의 용도에 적합한지 여부는 당사자 사이의 계약 내용에 나타난 사정을 종합하여 객관적으로 판단하여야 한다. 당사자의 약정이

32) 대법원 1996. 5. 14. 선고 95다24975판결은 수급인이 공사계약에서 정한 설계도서의 기재내용대로 시공했다면 이는 도급인의지시에 따른 것과 같으므로 그로 인하여 건물에 하자가 발생하였다고 하더라도 수급인에게 하자담보책임을 물을 수 없다고 판시하였다.

33) 대법원 1999. 7. 13. 선고 99다12888판결은 공사 진행도중 도급인이 설계변경에 동의하고 변경된 설계에 따른 건축설계변경 허가절차까지 마친 경우, 그 동意的 효력은 설계변경 사유가 된 부분에 한정되지 아니하고 변경된 설계 전체에 미치므로 변경된 설계내용에 따라 시공을 하였다면 그 시공부분은 원래의 설계와 다르다는 이유만을 들어 하자로 주장하거나 그 부분 시공비용과 원래 설계에 따른 시공비용과의 차액을 손해라 하여 배상을 구할 수 없다고 판시하였다.



없는 경우에는 당해 목적물인 공동주택의 거래관념상 또는 사회통념상 최소한 기대되고 있는 정도의 품질 및 성능을 갖추고 있는지의 여부와 공사대금 상당의 공사인지의 여부도 판단기준이 된다.

「건축법」, 「건축법시행령」, 「건축물의 구조기준에 관한 규칙」, 「건축물의 구조내력에 관한 기준」 등 제반 건축 관련 법령에서 정한 기준이 고려되기도 하며, 특별한 사정이 없는 한 위와 같은 기준에 미달되어서는 안될 것이며 특별한 사정이 있다면 적절한 고지, 감리자의 승인, 승인권자의 승인 등 발생 사유에 대한 명확한 근거자료를 보관해야 할 것이다.

4. 수급인의 하자담보책임 범위

다수의 판례는 수급인의 하자담보책임의 범위는 「민법」 제667조에서 정하는 법이 특별히 인정하는 무과실책임으로 인정되고 있으며 수급인은 하자담보책임을 지게 되면서 도급인의 하자보수와 손해배상 청구에 응해야한다고 규정하고 있다. 아울러, 실무상 하자보수에 갈음하는 손해 이외에 하자로 인하여 손해가 확대된 경우 그 확대된 손해에 대해서 수급인의 하자담보책임은 법정 무과실책임이므로 하자보수에 갈음하는 손해배상과 수급인의 귀책사유에 의한 확대된 손해의 배상은 경합하게 된다.³⁴⁾

대법원은 “수급인의 하자담보책임에 관한 「민법」 667조는 법이 특별히 인정한 무과실책임으로서 여기에 민법 제396조의 과실상계규정이 준용될 수는 없다 하더라도 담보책임이 민법의 지도이념인 공평의 원칙에 입각한 것인 이상 하자발생 및 그 확대에 가공한 도급인의 잘못을 참작하여 손해배상의 범위를 정함이 상당

34) 이법상, 건설관련소송, 358면 (제3판 2010).



하다. 하자담보책임으로 인한 손해배상 사건에 있어서는 배상 권리자에게 그 하자를 발견하지 못한 잘못으로 손해를 확대시킨 과실이 인정된다면 법원은 손해배상의 범위를 정함에 있어서 이를 참작하여야 하며, 이 경우 손해배상책임을 다투는 배상 의무자가 배상권리자의 과실에 따른 상계항변을 하지 아니하더라도 소송에 나타난 자료에 의하여 그 과실이 인정되면 법원은 직권으로 이를 심리·판단하여야한다”³⁵⁾고 판시하고 있다.

5. 손해배상 청구권과 하자보수이행 청구권

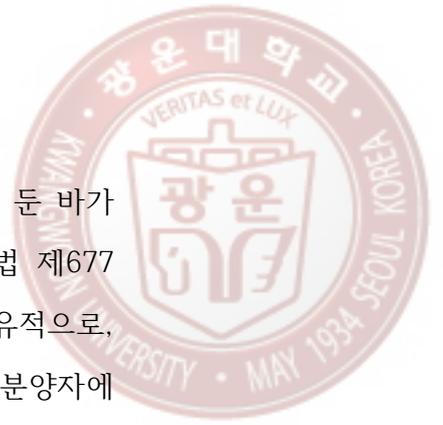
주택법은 공동주택의 하자담보책임의 내용으로서 동법 제46조 제1항에서 하자보수청구권만을 규정하고 있을 뿐, 하자담보추급권으로서의 손해배상청구권에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않다. 다만 최근 개정의 결과로 주택법과 집합건물법의 관계가 문제가 되었던 동조 제3항에서는 공동주택의 내력구조부에 관한 중대한 하자에 관해서는 하자로 인한 손해배상청구도 가능한 것으로 규정을 하고 있다. 만약, 공동주택의 내력구조부의 중대한 하자인 경우에는 하자담보책임의 내용으로 손해배상청구가 인정될 수 있고, 기타의 경우에는 하자보수청구만 가능하고 손해배상청구는 사실상 불가능하다. 하지만, 주택법의 법문상 내력구조부의 중대한 하자 이외의 하자에 관해 손해배상청구권이 인정되지 않고 있다는 점에 대해 판례의 태도가 나뉘어 있어 문제가 되고 있다. 특히, 공동주택의 경우, 주택법상의 입주자와 집합건물법상의 관리단은 결국 구분소유자나 구분소유자의 단체를 의미하므로 이들에 대한 손해배상청구권을 인정하는데 대해서는 문제가 없으나, 구분소유자 이외의 자까지 포함하여 선출되는 입주자대표회의에 대해서 하자보수청구권 이외에 손해배상청구권까지 인정할 수 있는지가 문제되는 것이다.

35) 대법원 1999.7.13. 99다12888 판결.



입주자대표회의가 공동주택의 공용부분 또는 전유부분에서 발생한 모든 하자에 대하여 분양자등사업주체에 대하여 그 보수를 청구할 수 있는 이상, 사업주체가 하자보수에 응하지 아니하는 경우에는 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권도 행사할 수 있다고 한다면 입주자대표회의는 그 명칭과 형식적 구성원에도 불구하고 실질에 있어서는 「집합건물법」상의 관리단으로 역할하는 경우가 많으며 「주택법 시행령」 등에서 입주자대표회의에게 하자보수청구권을 부여하고, 하자보수보증금으로 하자보수를 할 수 있도록 한 규정의 취지, 현실상 모든 구분소유자 또는 수분양자가 각자가 하자보수청구권을 행사하거나 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 행사하기 어렵고 소송을 제기하는 것의 이론적 및 현실적 곤란성, 입주자대표회의에게 공동주택에 발생한 하자의 보수를 요구하고 자신의 명의로 하자보수보증금을 예치, 보관할 수 있는 권한을 부여하고 있는 점, 아파트의 특징을 살펴보면, 아파트는 우선 전유부분에 하자가 있다고 하더라도 이것이 과연 전유부분의 것인지 공용부분에 해당하는 것인지에 대하여 분명하지 않은 경우가 많다는 점, 다수의 구분소유자 사이에 이해관계가 대립할 수 있는 공동주택에 있어서는 그 효율적인 관리업무의 수행을 위해서 입주자대표회의에게 공용부분과 전유부분에 대한 하자보수를 청구할 수 있는 권리뿐만 아니라 그에 갈음하는 하자보수금 청구권도 함께 부여되어 있다고 해석하는 것이 타당한 점 등에 비추어 입주자대표회의의 하자에 갈음하는 손해배상청구권은 인정되어야 한다고 한다.

이에 반해 주택법 및 주택법시행령에서 공동주택의 효율적인 관리를 도모한다는 취지에서 입주자대표회의에게 아파트의 하자보수를 요구할 수 있는 권한을 부여하고 사업주체가 이를 이행하지 아니한 때에는 하자보수보증금으로 직접 하자를 보수하거나 제3자에게 이를 대행시킬 수 있는 권한을 부여하고 있으나, 하자보수



에 갈음하여 손해배상을 청구할 수 있는 권리에 대하여는 아무런 규정을 둔 바가 없고, 분양자에 대한 손해배상청구권의 근거는 집합법 제9조 제1항, 민법 제677조 제2항인데, 아파트의 공용부분에 대한 권리는 공유자 전원에게 공유적으로, 전유부분에 대한 권리는 개별 입주자에게 단독으로 귀속되는 것으로서 분양자에 대한 손해배상청구권도 그러하며, 입주자대표회의에게 인정되는 하자보수청구권은 민법에 의한 하자보수청구권과는 그 행사기간, 행사권자, 행사의 효과 등을 달리 하는 것으로서 그 발생근거와 기능을 달리하며, 공동주택의 효율적인 관리라는 목적에서 부여된 권리일 뿐이어서 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권까지 갖는다고 할 수 없고, 입주자대표회의는 입주자들이 선출한 동별 대표자들로 구성되어 공동주택의 관리를 위한 독자적인 권한을 가지는 비법인 사단으로서, 공동주택의 입주자들을 구성원으로 하는 단체와는 별개의 단체인 점, 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권은 구분소유자에게 귀속되는 금전채권이므로 각 구분소유자가 그 권리를 행사하여야 한다는 것을 전제로 하여, 「주택건설촉진법」이 입주자대표회의에 대하여 공동주택의 관리에 관한 권한만을 인정하고 있는 점 등을 고려해볼 때는 전자와는 반대의 결론이 나온다.

대법원은 지방도시의 주공아파트 입주자대표회의가 대한주택공사를 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 "아파트 입주자대표회의는 부실시공으로 아파트에 하자가 있을 경우 건축주 등 사업주체에 대해 하자보수청구권만 행사할 수 있을 뿐이고 하자를 이유로 손해배상을 청구할 수는 없다"³⁶⁾고 판시하였다. 이는 기존의 하급심 판례들이 입주자대표회의의 손해배상청구권 행사의 주체성 인정여부에 대해 일치된 견해를 갖지 못하던 것을 공동주택의 하자담보책임과 관련한 소송에서 입주자대표회의명의로 하자담보추급권을 인정하지 않겠다는 입장을 명확히 밝힌 것

36) 대법원 2007.3.29. 선고 2006다64863 판결.



이라는 점에서 의의가 있다고 하겠다. 또한, 위 판결은 입주자대표회의의 제3자에 대한 손해배상청구소송에서의 당사자 적격성에 대한 기존의 대법원의 입장과 궤를 같이 하는 것으로, 입주자대표회의의 금전채권으로서의 손해배상청구권이 인정되지 않고 있음을 다시 한 번 확인하는 것이라고 볼 수 있다.

대법원은 위 판결문에서 " 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 의한 하자담보추급권은 특별한 사정이 없는 한 집합건물 구분소유자에게 귀속한다"며 "비록 주택법 제49조등 관련법령이 구주택건설촉진법 소정의 입주자 대표회의에게 공동주택의 사업주체에 대한 하자보수청구권을 부여하고 있으나, 이는 행정적인 차원에서 공동주택 하자보수의 절차·방법 및 기간 등을 정하고 하자보수보증금으로 신속하게 하자를 보수할 수 있도록 하는 기준을 정하는데 그 취지가 있다"고 하여 입주자대표회의의 하자담보추급권을 인정하지 않고 있다. 이어 판결문에서는 "입주자대표회의에게 하자보수청구권 외에 하자담보추급권까지 부여하는 것이라고 볼 수는 없으므로, 공동주택에 하자가 있는 경우 대표회의로서는 사업주체에 대해 하자보수를 청구할 수 있을 뿐이며, 그에 갈음한 손해배상청구권을 가진다고 할 수 없다"고 덧붙였다.

따라서, 구 「주택건설촉진법」 제38조 제15항, 구 「공동주택관리령」 제16조 제2항, 제5항, 제17조 제1항, 제2항, 제4항, 구 「건설공제조합법」 제39조 제1항 등, 사업주체가 구 「주택건설촉진법」, 구 「공동주택관리령」에 따라 예치하는 하자보수보증금은 사업주체의 입주자대표회의에 대한 하자보수를 이행하거나, 하자보수비용을 지급할 채무를 담보하는 것으로 보아야 하고, 이는 그 하자보수보증금이 건설공제조합이 발행한 보증서로 예치된 경우에도 마찬가지이며 구 「집합건물법」에 의하여 하자담보추급권으로 인정되는 손해배상청구권은 특별한 사정이 없는 한 구분소유자에게 귀속되고 입주자대표회의에게는 그 권리가 없으며, 구 「주택



건설촉진법」, 구 공동주택관리령에 의하여 입주자대표회의는 사업주체에 대한 하자보수의 이행을 청구할 수 있을 뿐이지 손해배상을 청구할 권리는 없다는 것이다.

또한, 하자보수보증금의 청구권을 살펴보면 입주자대표회의가 구 「주택건설촉진법」, 구 공동주택관리령에 근거하여 건설공제조합에 대하여 가지는 보증금청구권의 경우 구 「집합건물법」에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과는 무관한 것이다. 다시 말해 구 「집합건물법」에 의한 구분소유자들의 손해배상청구권과 구 「주택건설촉진법」, 구 「공동주택관리령」에 의한 입주자대표회의의 하자보수이행청구권 및 보증금지급청구권은 그 인정 근거와 권리관계의 당사자 및 책임내용 등이 서로 다른 별개의 책임이다. 위와 같은 하자보수와 관련한 청구권자별 각 권리를 비교해보면 [표4]와 같다.

[표4. 하자보수 청구권자별 권리 비교표]

청구권자	하자보수청구권		손해배상청구권		하자보수보증금 청구권	
	전유부분	공용부분	전유부분	공용부분	전유부분	공용부분
입주자	가능	가능	가능	불가	불가	불가
입주자대표회의	불가	가능	불가	불가	가능	가능

공동주택의 관리행위와 관련하여 공동주택의 입주자대표회의가 하자담보청구권의 행사주체로서 금전채권으로서의 손해배상청구권인 하자담보추급권에 관하여 당사자 적격이 인정되고 있는지에 관하여 종래 판례의 태도가 일치되어 있지 않아, 공동주택의 입주자대표회의의 법적지위에 관한 논란이 있어왔지만 최근 대법원이 공동주택의 하자담보책임의 범위에서 입주자대표회의의 하자보수청구권과



하자담보추급권을 분리하고 그 행사주체로서의 지위를 나누어 입주자대표회의의 하자담보추급권을 부인하고 있어 종래의 당사자 적격에 관하여는 표면상 논란을 해결한 것으로 볼 수 있으나 오히려 입주자대표회의의 관리행위범위를 제한함으로써 인하여 공동주택의 입주자 등에 대한 적절한 보호방안 요구되고 있다.

이는 입주자대표회의의 현실적인 역할과 운용실태에 비추어 집합건물법상의 소유자 단체인지 주택법상의 사용자 단체인지의 구별은 존재하지 않는 것으로 볼 수 있다는 점에서 입주자대표회의와 집합건물의 구분소유자 전원으로 구성된 관리단을 구별의 실익이 있는지가 의문시 되는 바, 현실적으로는 입주자대표회의가 존재하는 대규모 아파트의 경우에는 입주자대표회의 이외에 소유자들이 별도로 관리인을 선임하는 경우는 거의 없고, 입주자대표회의가 집합건물법상의 관리인의 역할을 하여 오고 있으므로 양자의 소송수행에서의 차별을 인정할 실익은 없다.



제3장. ‘하자’관련 최근 변경된 법률의 주요 내용

1. 「주택법」과 「집합건물법」의 하자담보책임 기산일 변화

개정 전 「주택법」 46조(담보책임 및 하자보수등) ‘사용검사일 또는 건축법 제18조의 규정에 의한 공동주택의 사용승인(임시사용승인)일로부터 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 기준으로 적용 되었으나, 「집합건물법」 제9조2(하자담보책임의 존속기간) 공용부분은 사용승인일, 전유부분은 인도한 날로 변경되었다. [표5]은 각 관련법령에서 정하는 하자담보책임의 기산점 시기를 비교하였다.

[표5. 하자담보책임기간의 기산점과 관련된 법령의 비교]

관련법령	기산점 시기
주택법	- 전유부분 : <u>입주자에게 인도한 날</u> - 공용부분 : 공동주택의 사용 검사일(사용 승인일)
집합건물법	- 전유부분 : <u>구분 소유자에게 인도한 날</u> - 공용부분 : 집합건물의 사용 검사일(사용 승인일)
건설산업기본법	- 건설공사의 완공일
국가계약법	- 전체 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날
공사계약일반조건	상동 (국가계약법과 동일)

전유부분의 하자담보책임의 기산점인 ‘구분소유자에게 인도한 날’은 등기나 등기부등본상 등기원인일과는 관계없이 사실상 전유부분이 구분소유자에게 인도된



날을 의미한다.

주택법 시행규칙 별지 제34호의4 서식인 하자심사·분쟁조정위원회 신청서를 살펴보면 2013년6월19일 이후 분양된 공동주택부터 ‘주택 인도일’ 기록란이 추가되었음을 확인할 수 있다. 작성방법 3번 항목에 ‘주택 인도일은 등기부 등본상 등기접수일로 하되, 세대 키 수령일이 명확한 경우에는 세대키 수령일을 적습니다.’라고 표기되었다. 이에 따라, 사업주체는 개정 주택법이 적용되는 공동주택의 세대별 시설물 인수인계서를 작성하는 날로부터 각 세대별 하자담보책임기간이 기산되기 때문에 사업주체는 시설물 인수인계서의 현재 양식을 재점검하고 보완해야 할 것이며, 향후 분쟁 발생시 시설물인수인계서가 매우 중요한 증거자료로 활용됨에 따라 문서 보관에 각별한 주의를 다해야 할 것이다.

2. 「주택법」과 「집합건물법」의 관계 변화

개정 전 부칙 제6조의 ‘집합주택의 관리방법과 기준에 관한 「주택법」의 특별한 규정은 그것이 이 법에 저촉하여 구분소유자의 기본적인 권리를 해하지 않는 한 효력이 있다. 다만, 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 「주택법」 제46조의 규정이 정하는 바에 따른다.’고 규정되었다가 ‘집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.’고 개정되었다.

3. 「주택법」의 하자심사·분쟁조정위원회의 운영 강화

2012년12월18일 일부 개정되어 2013년6월19일부터 시행중인 주택법 46조의 담보책임 및 하자보수는 하자심사·분쟁조정위원회의 운영을 대폭 강화하였다. 주요 내용으로는 [표4]에서 보는바와 같다. 하자심사·분쟁조정위원회의 개정 취지는 사

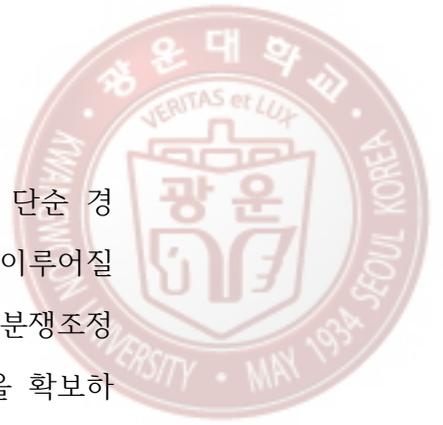


업주체·설계자 또는 감리자 간 하자의 책임범위에 대한 분쟁조정은 건축위원회에서 조정하고, 입주자와 사업주체 간의 분쟁조정은 하자심사·분쟁조정위원회에서 조정하던 것을 하자분쟁조정 전문성과 일관성을 위해 사업주체·설계자 또는 감리자간의 분쟁도 하자심사·분쟁조정위원회에서 조정하도록 하였다.

급증하는 하자심사사건과 분쟁사건을 효율적으로 조정하기 위하여 위원회 위원수를 50인 이내로 확대하고, 분과위원회 및 소위원회를 구성하여 신속한 분쟁 조정이 이루어질 수 있도록 되었다. 위원자격 중 판사·검사 또는 변호사와 건설공사·건설업 또는 건설용역업, 감정평가에 대한 전문적 지식을 갖춘 자에 대해서는 경력 요건을 추가하고 10년 이상의 경력을 갖춘 건축사 및 기술사를 위원자격에 추가함으로써 위원의 전문성을 제고하도록 하였다.

[표6. 하자심사·분쟁조정위원회의 운영 강화]

no	항목	개정전	현행	비고
1	위원수 증원	15인	50인	전원회의 10~15인 소위원회 5인 이내
2	전문성 확보	경력규정없음	6년이상 법조경력 10년이상 건설업 경력	별정/계약직 고위 공무원 포함
3	조정진행 신속성		1천만원 미만 소위원회 의결	신설 (소위원회 활성화)
4	조정기간 변경	60일	60일(공용90일)	흡결보정 (감정기간 제외)
5	조정결과 효력	당사자간 합의	재판상 화해	실효성 확보
6	조정참여 의무	국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사	사업주체	민영사업주체 참가 규정



분과위원회는 중대사건 위주로 처리하고 일천만원 미만의 소액사건 등 단순 경미한 사건은 소위원회 의결로 처리하도록 함으로써 신속한 심사·조정이 이루어질 수 있도록 하였고 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항을 제외하고는 분쟁조정 결과에 대하여 재판상 화해의 효력을 부여함으로써, 분쟁조정의 실효성을 확보하도록 하였다.

4. 「집합건물법」의 하자보수 직접 청구대상 확대

「집합건물법」 제9조에서 구분소유자가 가지는 하자보수청구권을 시공자에게 직접 청구할 수 있도록 그 범위가 확대되었다. ‘건물을 건축하여 분양한자의 담보책임’에서 ① 제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자(이하 “분양자”라 한다)와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서 대통령령으로 정하는 자(이하 “시공자”라 한다)는 구분소유자에 대하여 담보책임을 진다. 이 경우 그 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조 및 제668조를 준용한다. ② 제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 제1항의 담보책임을 진다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력(無資力) 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분소유자에 대한 책임을 면(免)한다. ④ 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 이 법과 「민법」에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다.’고 세분화 되었다. 이로써, 시공자에 대한 구분소유자들의 하자담보책임은 법정 책임으로 인정되었고 예비적으로 손해배상 책임까지 확대되었다.



5. 「집합건물법」의 하자담보책임 존속기간 세분화

개정 전 민법 제671조(수급인의 담보책임, 토지, 건물등에 대한 특칙)에서는 공종 구분 없이 10년 이였으나, 개정된 집합건물법 제9조2(담보책임의 존속기간) 및 동법 시행령 제5조(담보책임의 존속기간)이 세분화 되었다. 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 날부터 1년 이내에 권리를 행사하여야 하며, 집합건물법 시행령 제5조에서 담보책임의 존속기간을 [표10]와 같이 세분화 하였다.

[표7. 하자담보책임기간의 세분화]

구분	항목	존속기간
집합건물법 제9조의2 제1항 1호	「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요 구조부 및 지반 공사의 하자	10년
집합건물법 제9조의2 제1항 2호 (동법 시행령 제5조)	법 제9조의2제2항 각 호에 따른 기산일 전에 발생한 하자	5년
	대지조성공사, 철근콘크리트공사, 철골공사, 조적(組積)공사, 지붕 및 방수공사의 하자 등 건물의 구조상 또는 안전상의 하자	5년
	「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비 공사(이와 유사한 설비공사를 포함한다), 목공사, 창호공사 및 조경공사의 하자 등 건물의 기능상 또는 미관상의 하자	3년
	마감공사의 하자 등 하자의 발견·교체 및 보수가 용이한 하자	2년
집합건물법 제9조의2 제3항	제1항 각 호의 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 날부터 권리를 행사기간	1년



6. 「집합건물법」 집합건물분쟁조정위원회의 신설

집합건물법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁을 심의, 조정하기 위하여 각 시, 도별 집합건물분쟁조정위원회가 신설, 설립된다. 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성되며 법률의 지식과 경험이 풍부한 사람 가운데 각 관할 관청의 장이 임명 내지 위촉할 수 있다. 조정신청을 받으면 조정 불응 또는 조정의 불개시 결정이 있는 경우를 제외하고 지체없이 조정절차를 개시하여 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 마쳐야하며 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다. 조정안을 제시받은 당사자는 제시받은 날로부터 14일 이내에 조정안의 수락여부를 조정위원회에 통보해야하며, 이 경우 당사자가 그 기간 내에 조정안에 대한 수락 여부를 통보하지 아니한 경우에는 조정안을 수락한 것으로 간주된다. 조정위원회에서 담당하는 주요내용으로는

- 가. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「주택법」 제46조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다.
- 나. 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁.
- 다. 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁.
- 라. 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁.
- 마. 규약의 제정·개정에 관한 분쟁.
- 사. 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁.
- 아. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁이 포함된다.



7. 「주택법」 하자보수보증금³⁷⁾ 사용용도의 제한

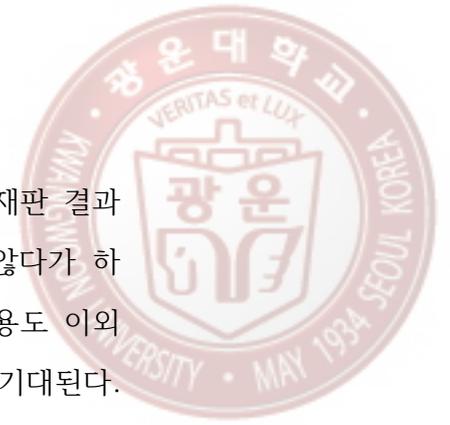
하자보수보증금의 용도를 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 판정 또는 법원의 재판 결과에 따른 ‘하자보수비용 등으로 한정’하고, 하자보수보증금을 ‘용도 외의 목적으로 사용한 경우에 대한 과태료 부과’기준을 명확하게 정하여 하자보수보증금의 사용과 관련된 입주자 등과 사업주체 간의 분쟁을 예방할 수 있도록 2013년 6월 14일 「주택법」 제46조제7항 신설되었고 2013년 12월 4일에 동법 시행령 제60조의2가 아래와 같이 신설되었다.

- 가. 하자로 판정한 시설공사 등 하자보수비용,
- 나. 조정서에 따른 하자보수비용,
- 다. 사업주체가 입대익과 협의하여 안전진단을 실시한 경우 그 하자보수비용,
- 라. 법원 판결에 따른 보수비용,
- 마. 보증기관에서 하자보수에 갈음하여 지급하는 하자보수비용.

아울러, 하자보수보증금을 사용한 경우 사용내역을 30일 이내에 시장, 군수, 구청장에게 신고, 하자보수보증금 및 장기수선충당금을 용도 외에는 사용하지 못하도록 하여 공동주택의 시설관리 등이 체계적으로 이루어지도록 하고 하자보수보증금의 용도 외 사용을 금지하며 일정 규모 이상의 공동주택은 그 사용내역을 신고하도록 하며, 이를 위반할 경우에는 과태료를 부과하는 등³⁸⁾ 엄격히 규정하였다.

37) 주택법 시행령 제60조에서는 수분양자를 두텁게 보호하기 위하여 분양자나 건설회사가 하자보수를 이행하지 아니하거나 이행할 수 없는 경우를 대비하여 대지가격을 뺀 총 건축비의 3% 상당을 현금, 은행지급보증서, 건설공제조합 증권, 대한주택보증 증권, 서울보증보험 증권 중에서 선택하여 예치하도록 규정되어 있는데 보증채무자는 대부분 수수료만 예납하여 하자증권을 예치받을 수 있어 통상적으로 하자보증보험에 가입하고 있으며, 수분양자는 보험사고가 발생시 보증금액을 청구하여 직접 보수 받을 수 있다.

38) 입주자대표회의등은 제2항에 따른 하자보수보증금을 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 제43조제1항에 따른 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 제101조 ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1.



본 개정으로 인하여 향후 법원의 재판에 따른 하자보수비용 집행으로 재판 결과에 따른 손해배상금을 수령한 이후 고의적으로 하자보수 진행을 하지 않다가 하자가 증가되었다는 이른바 중복 기획 소송은 예방될 것으로 기대되며, 용도 이외의 목적으로 사용이 불가함에 따른 기획 소송³⁹⁾ 점차 감소될 것으로 기대된다. 아울러, ‘용도 이외의 목적’ 범위에 소송대리인 선임비용 및 성공보수료 등의 포함여부는 불명확한 상태이나 법률 개정 이전 변호사들의 항의 서명운동이 전개된 사실을 미루어 영향력이 전혀 없다고 볼 수는 없을 것이다.

8. “국민 일상생활 불편해소”(층간소음, 아토피, 결로) 국정과제 제정

“국민 일상생활 불편해소” 국정과제 실천을 위해 역점을 두어 추진하였던 3無(층간소음, 아토피, 결로) 아파트 공급과 관련한 제도 정비가 완료되었다. 이로 인하여 공동주택의 품질이 크게 향상되어 입주자 불편은 다소 줄어들 것이나 사업주체에게는 적지 않은 부담으로 돌아올 것으로 전망되고 있다.

(1) 층간소음의 규제 강화

국토교통부는 2013년10월21일 고시하고 2014년5월7일부터 시행 예정으로 공동주택 바닥구조의 기준을 강화하였다. 기존 2005년7월부터 적용하여 시행중이던 공동주택 층간소음 저감을 위해 일정두께(표준바닥구조)⁴⁰⁾ 또는 일정성능(인정

제46조제7항을 위반하여 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 5백만원 이하의 과태료를 부과한다. 8의2. 제46조제7항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자가 해당된다.

39) 소송시 소요되는 부대비용을 소송대리인이 자비(自費)로 선납하고 소송이 종료된 이후 지급 받는 방식으로 소송대리인의 성공보수료가 과다한 단점이 있으나 초기비용부담이 없는 장점이 있어 영리가 없는 입주자대표회의에서는 선택이 용이한 것이다. 하지만, 소송시 증거보존을 위해 소송이 종료될 때 까지 사업주체의 하자보수는 중단되며, 소송 중 하자발생으로 인한 불편함은 모든 입주민들이 감수해야한다는 점. 그리고 소송 종료이후 소송비용 및 소송대리인의 성공보수료를 제외 시 얼마나 실익이 있는지 여부는 세밀히 검토를 해야 할 것이다.



바닥구조⁴¹⁾을 선택적으로 충족하는 바닥구조의 시공을 의무화하였으나 이번 개정시 표준바닥구조와 인정바닥구조를 통합하여 일정두께와 일정 차단성능을 모두 만족하는 바닥구조 시공을 의무화하였다.

「공동주택 바닥충격음 차단구조인정 및 관리기준」도 개정되었는데 주요내용으로는 현장과 시험실 측정값 일원화하였고, 표준시험실을 실제 주택과 동일하게 구축하여 충격음 측정하도록 하였으며, 충격음의 측정도 바닥 면적이나 평면의 형태가 각각 다른 2개소에서 측정하여 표준시험실과 시공 현장 측정치와의 소음도 차이 보정하게 하였다.⁴²⁾

또한, 중량충격음 측정방법에 임팩트볼 추가하여 실제 충격음의 재현성이 우수한 임팩트볼(배구공크기, 2.5kg) 시험방법(2012년12월 KS기준 새로 제정)으로 개정하였고, 매년 주기적인 공장 품질관리상태 확인점검하고 인정기관이 바닥충격음 차단구조를 인정 받은자의 구성재료·원재료 검사, 공정관리, 제품검사 및 제조설비 유지관리 등 완충재 등 현장반입 자재에 대한 감리자의 확인을 강화하였고, 완충재의 잔류 변형량 기준을 추가하여 ‘잔류 변형’은 물체에 하중을 가한 후 되돌아가지 않고 남는 변형으로, 잔류 변형 값이 완충재 두께 30mm 미만은 2mm 이하, 30mm 이상은 3mm 이하가 되도록 규정을 강화하였다.

(2) 새집증후군(아토피)의 규제 강화

국토교통부는 2013년10월21일 고시하고 2014년5월7일부터 시행 예정으로 「건강친화형 주택 건설기준」 규제를 강화하였다. 이는 새집증후군을 일으키는 유발

40) 210mm(단, 기둥식 구조는 150mm) 이상을 의미한다.

41) 측정된 경량충격음은 58dB, 중량충격음은 50dB 이하를 의미한다.

42) 사전에 현장과 표준시험실과의 충격음 측정값 차이를 확인하여 보정값을 결정 한 후, 표준시험실 측정값이 47dB일 경우 보정값(3dB)를 더하여 50dB로 판정하는 것을 의미한다.



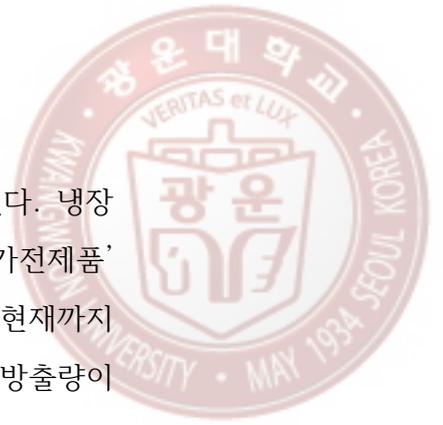
물질을 규제하기 위한 건축자재 기준을 강화하였다. 주요내용으로는 오염물질 저방출 건축자재 기준을 수립하였고, 실내 몰딩재와 실란트, 내부 출입문을 오염물질 규제 하였다.

마감자재의 집안의 건축자재에서 발생하는 모든 오염물질을 규제하기 위해 총휘발성유기화합물(TVOC:Total Volatile Organic Compounds)⁴³과 포름알데히드(HCHO)⁴⁴에 대한 허용기준 강화한 것인데, 새로 지은 아파트 등 공동주택의 실내공기질 개선을 위해 「주택법」에서 규제하고 있는 실내 사용 건축자재의 오염물질 방출량을 강화한 것이다.

주요내용으로 휘발성유기화합물은 대기 중에 증발돼 악취나 오존을 발생시키는 물질로 피부접촉이나 호흡기 흡입을 통해 신경계에 장애를 일으키는 발암물질이며 공업용 접착제나 방부제로 사용되는 포름알데히드는 실내 가구나 바닥 장식재 등에서 나오고, 눈 코 목 등에 피해를 준다. 실내 마감재의 경우 TVOC의 단위면적(m²)당 방출량을 시간당 0.10mg 이하, HCHO 방출량은 0.015mg 이하로 규정하

43) 휘발성유기화합물은 대기중에 휘발돼 악취나 오존을 발생시키는 탄화수소화합물을 일컫는 말로, 피부접촉이나 호흡기 흡입을 통해 신경계에 장애를 일으키는 발암물질이다. 벤젠이나 포름알데히드, 톨루엔, 자일렌, 에틸렌, 스티렌, 아세트알데히드 등을 통칭한다. 이들 휘발성유기화합물은 대개의 경우 저농도에서도 악취를 유발하며, 화합물 자체로서도 환경 및 인체에 직접적으로 유해하거나 대기중에서 광화학반응에 참여하여 광화학산화물등 2차 오염물질을 생성하기도 한다. 휘발성유기화합물(VOC)은 주로 석유화학 정유 도료 도장공장의 제조와 저장과정, 자동차 배기가스, 페인트나 접착제 등 건축자재, 주유소의 저장탱크 등에서 발생한다.

44) 실온에서 자극성이 강한 냄새를 띤 무색의 기체로 메탄알(methanal)이라고도 한다. 분자식은 CH₂O, 녹는점 -92℃, 끓는점 -21℃, 밀도 0.8153 g/cm³ (-20℃)이며 물에 잘 녹는다. 탄소가 포함된 물질이 불완전 연소할 때에 쉽게 만들어지며 공기 중에서는 메테인과 같은 탄화수소에 햇빛과 산소가 가해지면서 합성된다. 미량이 인간을 포함한 대부분의 생물의 물질대사의 부산물로 만들어진다. 플라스틱이나 수지와 같은 고분자합성에서 주요한 출발물질로 사용된다. 1859년 러시아의 화학자 알렉산드르 부틀레로프가 발견하였다. 무색의 자극적인 냄새가 나고 환원성이 강한 기체로 탄소나 목재·설탕 등 많은 유기물질의 불완전연소에 의해서 생겨 연기나 불꽃 속에 함유되며, 대기 속에도 미량이 존재한다. 특히 물에 잘 녹아 40% 수용액을 만드는데, 이것을 포름알린이라 하며 소독약과 생체의 조직절편의 고정액에 사용된다. 포름알데히드는 환원성이 강해 펠링용액이나 은암모늄용액을 환원시키는 반응을 통해 쉽게 검출되며, 산화시키면 폼산(HCOOH, 개미산)이 된다.



였고, 붙박이가구는 TVOC 0.25mg 이하, HCHO 0.03mg 이하로 규정하였다. 냉장고 식기세척기 등 가전제품을 벽체에 넣어서 설치하는 이른바 ‘빌트인가전제품’의 경우 TVOC 방출량을 4.0mg 이하, HCHO는 0.03mg으로 규정하였다. 현재까지 환경표지 인증기준은 실내바닥 장식재, 벽·천장마감재, 접착제의 TVOC 방출량이 0.4mg 이하로 강화하였다.

아울러, 본 개정과 동시에 개정안에 대한 관리감독을 강화하고자 「주택건설 관리업무 세부기준」이 개정되었다. 사업주체(시공사)는 마감자재의 시험성적서 제출 및 샘플시험 실시하고, 입주 후 환기설비 작동 및 점검방법, 필터교환 시기, 가전제품 작동 등을 담은 입주자 사용설명서 배포하며, 자체평가서에 완료 확인을 득하도록 강화되었고, 이를 관리감독 하기위한 감리의 기준도 강화되었는데 사업주체가 제출한 ‘자체 평가서’대로 공사가 이행 여부 확인 후 사업주체(시행사)에게 제출하도록 하며 사업주체(시행사)는 사용검사시 사업계획승인권자에게 제출하도록 변경되었다.

(3) 결로 예방을 위한 규제 강화

국토교통부는 2013년5월6일 개정하여 2014년5월7일부터 시행 예정인 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 강화하였다. 500세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우, 벽체의 접합부위나 난방설비가 설치되는 공간의 창호는 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 결로 방지 성능을 갖추어야 하며, 벽체와 천장의 접합부위, 최상층 세대의 천장부위 등 결로 취약부위에 대한 결로 방지 상세도를 설계 도서에 포함하도록 강화하였고 후속조치로 2013년12월27일에 결로 방지 성능기준⁴⁵⁾을 포함하고 있는「공동주택 결로 방지를 위한 설계기준」을 제정·고시하였고

45) 결로방지 성능 : 실내 온습도·외기 온도 변화에도 창호·벽체 온도가 일정이하로 낮아지지 않도록 지표화 된 값(온도차이비율)을 부위별로 제시하고, 이 값에 적합한 범위 내에서 단열재, 유리두께, 재



「공동주택 결로 방지를 위한 상세도 가이드라인」도 제작되었다.

이번에 마련된 기준의 주요내용은 공동주택 결로 방지를 위한 설계기준, 실내온도와 외부 온도의 여러 조합에 따라 해당 부위에 결로가 발생하는 지 여부를 알게 해 주는 지표인 온도차이비율(TDR)⁴⁶⁾ 값이 설계 시에 갖추어야 할 최소 성능기준으로 도입된다. 입주자가 온도 25℃, 습도 50% 이하로 생활하는 조건에서, 바깥 온도가 -15℃ 이하로 떨어지는 얇으면 결로가 발생하지 않는 온도차이비율 값(0.28)을 기준으로 하여, 온도차이비율 값을 창, 출입문, 벽체접합부 등의 부위별⁴⁷⁾과 지역별⁴⁸⁾로 차등화(강화 또는 완화)하여 제시하였다. 이에 따라, 500세대 이상의 공동주택을 건설하려는 사업주체는 제시된 부위별, 지역별 TDR 값에 적합하도록 재료, 두께 등의 사양을 정하여 창호, 벽체 등의 설계를 해야 하고, 동시에 사업계획승인 신청 서류에 부위별 TDR 값에 대한 평가기관⁴⁹⁾의 평가서를 첨부하여 제출하도록 의무화 하였다. 공동주택 결로 방지를 위한 상세도 가이드라인은 시공방법 제시가 필요한 부위(벽체 접합부 등), TDR값 제시가 어려운 부위(지하주차장, 승강기 홀 등)등에 대한 결로도 효과적으로 저감할 수 있도록 기준상세도로 표현하였다. 이에 따라 공동주택의 최상층, 기준층, 최하층별로 내단열 및 외단열 등의 공법에 따른 단면 상세를 제시하였으며, 단면 상세에 따른 TDR 값도 표시하여 상세도 작성에 활용성을 높였으며, 난방을 하지 않는 부위인 지하주차장, 승강기 홀, 계단실 부위에 대해서는 결로를 저감할 수 있는 시공방법 등을 제시하고, 관련 사례 사진을 함께 첨부하여 사용자가 참고할 수 있도록 하였다.

료사양 및 유형 등을 조합하여 시공

46) TDR(Temperature Difference Rate): 0~1사이 값으로, 낮을수록 결로 방지에 우수 (= (실내온도-내벽 표면온도)/(실내온도-외기온도)), TDR에 맞춰 구조체 사양(두께, 재료 등) 및 시공상세 등을 결정

47) 시공오차가 큰 벽체접합부, 문틀 등은 강화하고, 재료특성(강철, AL)으로 인해 성능 발현이 좋지 않은 현관문짝, AL창은 완화

48) 최한월인 1월 최저외기온도를 기준으로 지역을 구분하여, 지역Ⅱ(-15℃)를 기준으로 지역Ⅰ(-20℃)은 강화, 지역Ⅲ(-10℃)는 완화하였다.

49) 한국토지주택공사, 한국건설기술연구원, 한국시설안전공단 등 8개 기관을 의미한다.



9. 공정거래위원회의 하자로 인한 계약해지요건 강화

도급인의 계약해지는 「민법」668조에 “완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나, 건물 기타 토지의 공작물에 대하여는 그러하지 아니하다.”고 규정하고 있어, 사실상 건물의 하자로 인하여 도급인이 계약을 해제 할 수 없다. 하지만, 수분양자의 계약해지는 공정거래위원회는 제정한 아파트 표준공급계약서를 2013년11월8일에 개정되어 계약해지 조건을 강화시켰다. 개정 이전 분양계약해지의 사유는 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우로 한정되었으나, 개정된 주요내용은 다음과 같다.

- 가. 분양주택의 하자가 중대하고 보수가 곤란하여 계약목적을 달성할 수 없는 정도에 이른 경우,
- 나. 분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 사항과 실제 시공건축물과의 차이가 현저하여 계약 목적을 달성할 수 없는 정도에 이른 경우,
- 다. 이중분양으로 인해 분양계약에 따른 소유권이전등기의무가 불가능한 경우, 그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반하여 계약목적을 달성할 수 없게 된 경우.

10. 「주택법」의 하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정기준 제정

하자심사.분쟁조정위원회의 확대운영에 따라 2014년1월3일 국토교통부에서는 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 발생하는 하자를 신속하고 공정하게 하자심사 및 분쟁 조정하기 위하여 하자여부판정, 하자조사방법 및 하자보수비용산정에 관한 기준을 정하여 고시, 시행 하였다. 제4조부터 제29조까지 하자 여부 판정 기



준을 규정(위치별 허용 균열폭을 차등하여 규정하는 등 세부적인 하자 판정 기준) 하였고, 제30조부터 제54조까지는 하자 조사 방법(망원경, 고배율카메라 등을 이용한 원거리 조사 방법을 규정하는 등 세부적인 하자 조사 방법을 정함)이 있다.

(1) 사용검사 이전의 하자

① ‘주방 싱크대의 하부 및 배변 벽체 마감 미시공’ 하자

주방 싱크대 하부 또는 싱크대 배변 벽체의 마감재를 시공하지 않거나 거실 또는 주방의 바닥마감재와 동일한 재료로 시공하지 않은 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제7조 ‘건축물의 설계도서(실내 재료마감표, 싱크대 하부의 상세도면, 시방서등)에 별도로 마감재가 표기되어 있는데도 불구하고 미시공한 경우 하자로 판정한다. 다만, 시방서나 도면에 별도로 표기되어 있지 않은 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.’고 기준하고 있다. 따라서, 시방서나 도면을 확인하여 별도의 마감재 표기가 있는 경우는 동일한 마감재로 시공 또는 보수를 진행해야 할 것이다.

② ‘욕실문턱 높이’ 하자

물을 사용하는 욕실의 문턱을 도면보다 낮게 시공하여 욕실의 물이 넘치거나 욕실용 신발이 욕실문 하부에 걸려 문 개폐 시 기능상의 불편을 초래하는 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제8조



‘욕실 단 높이가 설계도면과 상이하게 시공된 경우: 설계도면에 표기된 문턱의 단차와 비교해서 배수구에서 문턱까지 직선거리의 물매 1/100를 고려한 값보다 미달한 경우 하자로 판정한다. 욕실 단 높이가 설계도면과 일치하게 시공된 경우 슬리퍼가 욕실 문하부에 걸린다 하더라도 하자가 아닌 것으로 판정한다.’고 기준하고 있다. 따라서 욕실 단 높이가 설계도면과 상이하게 시공된 경우 배수구에서 문턱까지의 직선거리의 물매를 산출하여 결과 값이 1/100보다 미달될 경우 하자 보수를 진행하는 것이 바람직하다. 아울러, 구분소유자가 철거 후 재시공 공사를 원하지 않을시 발판 설치 등으로 대체협의를 진행 할 수 있으며 이런 경우 반드시 합의서 내지는 약정서를 기록하여야 할 것이다.

③ ‘목재문 상·하부의 마구리면 미시공’ 하자

세대내 시공된 목재문의 상, 하부 마구리면에 마감재가 시공되지 않는 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 15조에서는 ‘물을 사용하는 욕실과 세탁실, 샤워실과 같은 곳에 설치된 문짝 상·하부의 마구리면에 래핑지나 조합페인트 등으로 마감하지 않은 문짝의 경우 하자로 판정한다. 단, 물을 사용하지 않는 공간은 부식될 여지가 없으므로 하자가 아닌 것으로 판정한다.’고 기준하고 있다. 따라서, 목문이 물을 사용하는 구간과 물을 사용하지 않는 구간의 구획에 위치한 경우에 한하여 상·하부 마구리면에 설계도서의 지시사항과 동일한 하자보수를 진행하며 설계도서에 지시가 없는 경우 래핑지 내지 조합페인트로 마감 작업을 진행함이 바람직하다.

④ ‘2중 천정내 조명기구의 접속배선 불량’ 하자



배선공사중 세대 옥실 등 천장 내 등기구 등에 배선 시(2중 천장내 조명기구 접속 배선 시) 금속제가요전선관 혹은 케이블배선으로 시공해야 하는데 이를 시공하지 않은 경우 전선 피복이 손상되거나 손상의 우려가 있는 경우이다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제22조에서는 ‘2중 천장 내에서 옥내배선으로부터 분기하여 조명기구에 접속하는 배선 중 배선 길이 30cm를 초과하고 있으나, 케이블배선 또는 금속제전선관 배선으로 설치하지 않은 것은 하자로 판정한다. 다만, 옥내배선과의 분기점 또는 아웃렛박스에서 기구전원 인입부분에 이르는 배선의 길이가 30cm 이하이면서 배선이 직접 조명재에 접촉될 우려가 없는 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.’고 기준하고 있다. 따라서, 2중 천장내 노출된 배선의 길이가 30cm 이하인지 확인하여 이하이면서 조명재에 접촉될 우려가 있는 경우와 이상일 경우 케이블 배선 내지는 금속제 전선관을 사용하여 커버를 설치하는 것이 바람직하다.

⑤ ‘미시공, 변경시공’ 하자

설계도면, 시방서 등 관련 설계도서에 표기된 내용대로 시공하지 않은 경우를 의미한다. 변경시공은 설계도면, 시방서 등 관련 설계도서에 표기된 내용과 다르게 시공한 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제1장 총칙의 제2조 3항, 4항 “미시공 하자”라 함은 「주택법」 제22조에 따른 설계도서 작성기준과 해당 설계도서에 따른 시공기준에 따라 공동주택의 내력구조별 또는 시설공사별로 구분되는 어느 공종이 시공되지 아니하여 그 건축물 또는 시설물이 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래하는 것을 말하며, “변경시공 하자”라 함은 건축물 또는 시설물(설치.



시공하는 제품을 포함한다)이 다음 각목에 해당하여 그 건축물 또는 시설물의 안전상, 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 하자를 의미한다.

- 가. 설계도서에 명기된 규격, 성능 및 재질에 미달하는 경우,
- 나. 설계도서와 다른 저급자재 등으로 시공된 경우,
- 다. 끝마무리를 제대로 안하여 불완전한 상태로 시공한 경우.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제10조에서는 '적법한 설계 변경 절차를 마친 사용검사 도면(준공도면)을 기준으로 하 되, 내장재료 및 외장재료의 품질이 사업계획 승인 당시의 재료 미만일 경우 하자로 판정한다. 다만, 사업계획 승인 당시에 없는 재료에 대해서는 착공도서를 기준으로 한다.'고 기준하고 있다. 미완성의 구분을 예정된 최후의 공정이 종료되었는지 여부를 기준 되어야 하겠으나, 사용검사 여부와 관계 없이 공도 도급계약의 구체적 내용 등에 비추어 객관적으로 판단되어야 하기 때문에 여전히 분쟁 사안마다의 논란의 여지는 있다.

내장재료 및 외장재료의 품질이 사업계획승인 당시의 재료 미만일 경우도 하자로 판정하고 있기 때문에 사업주체는 설계 변경 필요시 내장재료 및 외장재료의 품질은 동등 이상으로만 변경이 가능할 것이며, 관련법률⁵⁰⁾에 따라 마감재가 변경될 경우 입주예정자에게 이를 알리고 동의를 구해야 한다.

따라서, 하자보수의 기준은 적법한 설계 변경 절차를 마친 사용검사도면(준공도면)과 동일하게 진행하는 것이 바람직 할 것이며, 하자보수가 불가능한 경우 또는 하자보수비용이 과다하게 발생하는 경우는 공사 당시의 변경 전, 후 차액을 산정

50) 주택법 38조의 제7항 사업주체가 제6항에 따라 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 그 사실을 입주예정자에게 알려야 한다.



하여 그 범위 내에서 대체 협의를 진행할 수 있으며 이런 경우 반드시 협의서 내지는 약정서를 기록하여야 할 것이다.

⑥ ‘조경수 뿌리분의 결속재료 미제거’ 하자

종합적인 계획, 관리, 조정에 따라 주거단지 경관 및 환경을 조성, 개량하기 위해 심은 조경수의 뿌리분 결속재료를 제거하지 않은 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제11조에서는 ‘고사되지 않은 조경 수목의 뿌리분 결속재료를 제거하지 않은 것은 하자가 아닌 것으로 판정한다. 다만, 지표면에 노출되어 있는 뿌리분에 한해서 노출된 결속재를 제거하지 않은 경우 하자로 판정한다.’고 기준하고 있다. 따라서, 뿌리 상부 부분에서 결속재료가 노출될 경우 이를 제거하는 것이 바람직하다.

⑦ ‘폼 타이핀 미제거’ 하자

철근콘크리트공사에서 거푸집의 설치, 해체를 용이하게 하기위하여 사용되는 폼타이, 플렛타이 등의 긴결철물을 의미한다. 이를 제거하지 않을 경우 녹이 발생하거나 골조와 매립형 타이 철물이 연결되어 있는 틈을 통하여 누수가 진행될 우려가 있다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제12조에서는 ‘폼타이핀 돌출부를 제거하지 않거나 구멍을 충전하지 않은 경우 하자로 판정한다.’고 기준하고 있다. 따라서, 각종 점검구에 제거하지 못한 폼타이핀은 제거하는 것이 바람직하며, 고소작업에 따른 하자보수비용이 과다할 경우 그 부



위가 은폐되어 내력구조부에 어떠한 지장이 초래되지 않는다고 판단될 경우에 한하여 대체협의를 진행할 수 있으며 이런 경우 반드시 합의서 내지는 약정서를 기록하여야 할 것이다.

⑧ ‘트렌치의 미시공 및 변경시공’ 하자

설계도면에는 지하주차장 바닥 등에 트렌치를 시공하도록 표기되어 있으나 이를 시공하지 않거나 설계도면 보다 규격을 작게 시공됨을 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 14조에서는 ‘① 설계도서에 시공하도록 표기되어 있으나 시공하지 아니하여 물 넘침 등 기능상 지장을 초래하는 경우 미시공 하자로 판정한다. ② 설계도서에 표기된 트렌치의 폭과 실제 달리 시공한 경우 변경 시공 하자로 판정한다. 다만, 트렌치의 깊이가 설계도서와 상이하더라도 바닥물매, 배수로 길이 등을 고려하여 시공한 경우에는 기능상 특별한 문제가 없으면 하자가 아닌 것으로 판정한다.’고 기준하고 있다. 따라서 설계도서에 지시가 있었으나 이를 이행하지 않은 경우 설계도서와 동일하게 설치 내지는 관리주체(입주자대표회의 또는 관리단)와 원활한 배수를 위한 보완 설계 및 설치를 협의하여 진행할 수 있다. 아울러, 트렌치의 폭이 도면과 다를 경우 기존 트렌치내 퇴적물을 완전히 제거후 배수 테스트를 통하여 기능상 문제점 유무에 대한 검토가 선행되어야 하며, 기능적으로 문제가 될 경우 트렌치의 폭을 설계도서와 동일하게 하자보수를 진행 또는 원활한 배수를 위한 추가 배수 방안을 검토하여 관리주체와 대체협의를 진행할 수 있으며 이런 경우 반드시 합의서 내지는 약정서를 기록하여야 할 것이다.

⑨ ‘배수물매 불량’ 하자

강우에 노출된 실외 바닥에 배수 물매가 불량하여 물이 고이는 경우 또는 지하



주차장 바닥의 트랜치에 물매가 맞지 않아 물이 고이거나 넘치는 하자를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제16조에서는 ‘① 물고임이 심한 부위 및 역물매가 형성된 경우 하자로 판정한다. ② 설계도면에 배수물매가 표기되지 않았다 하더라도 강우에 노출되는 옥외바닥이나 트랜치 등에 물이 고이는 경우 하자로 판정한다. 다만, 부분적으로 발생되어 사용상 지장을 초래하지 않을 정도의 소량의 물고임 및 옥내에서 설계 당시부터 배수 물매가 고려되지 않은 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.’고 기준하고 있다. 따라서, 물고임이 심한 부분에 대해서는 원인을 파악하고 역물매가 발생한 경우 할석 후 재마감 등 관리주체와 협의 후 원활한 배수를 위한 보완 작업을 진행함이 바람직하다.

⑩ ‘관통부의 마감불량 시공’ 하자

화재확산 방지를 위하여 ‘건축물의 피난, 방화구조 등의 기준에 관한 규칙’에는 방화구획으로 구획되어 있는 부분에 관통하는 배관등의 설비 시설이 있는 경우, 관통 주변의 공극을 불연재 등으로 밀실하게 메꾸도록 규정하고 있으나, 이를 이행하지 않은 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제17조에서는 ‘층간 방화구획은 화재 확산 방지는 물론 소음, 악취 등의 전달 방지를 위해서도 반드시 구획되어야 하는 부분이므로, 밀실하게 채워지지 않은 경우 하자로 판정한다.’고 기준하고 있다. 따라서 층간 방화구획의 관통부가 밀실하게 마감되지 않은 경우 하자보수를 실시함이 바람직할 것이며, 층간 방화구획 이외의 각종 배관, 배선 관통부



의 경우 관통되는 양쪽면의 상태를 점검하고 양면이 전부 마감이 없는 경우 한쪽면에 한정하여 사춤 마감작업을 실시한다.

⑪ '창문틀 주위의 충진 불량' 하자

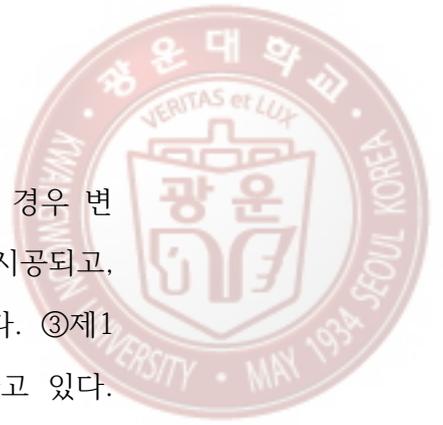
콘크리트나 조적 등으로 창문의 개구부를 만든후 창문을 설치하게 되는데 이때 생긴 접합부 틈새를 밀실하게 시공하지 않은 하자를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제18조에 서는 '창문틀 주위의 충진 불량으로 인하여 단열 및 방풍 등의 기능에 지장을 초 래하는 경우 하자로 판정한다.'로 기준하고 있다. 따라서 창문틀 주위에 단열 또 는 방풍의 기능에 지장을 초래할 경우 그 원인이 충진 불량에 기인한 경우 마감 재를 철거하고 창문틀 주위를 밀실하게 충진하여 마감재를 복구하는 하자보수를 진행하는 것이 바람직하다.

⑫ '바닥 신축줄눈의 미시공 및 변경시공' 하자

옥상 또는 지하주차장 바닥 등의 무근콘크리트는 열팽창 등에 의하여 균열이 발생 될 우려가 있어 설계도서 및 기타 표기서에는 적절한 간격으로 신축줄눈을 설치하도 록 표기되어 있는데 이를 시공하지 않거나 줄눈의 폭, 깊이 또는 간격을 도면과 다 르게 시공됨을 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제19조 에서는 '① 설계도서에 표기되어 있으나 시공하지 않는 경우 미시공 하자로 판정한



다. ②신축줄눈의 폭, 깊이 및 간격을 설계도서와 다른 기준으로 시공한 경우 변경시공 하자로 판정한다. 다만, 설계도서와 상이하더라도 다음과 같이 시공되고, 기능상 특별히 지장을 초래하지 않는 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다. ③제1항 및 제2항에 따른 하자 판단의 세부기준은 별표 3과 같다'고 기준하고 있다. 여기서 언급한 별표3의 기준은 옥상바닥의 신축줄눈의 경우 일반적으로 3m~4m 간격이며, 방수층에 단열재를 설치한 공법과 한랭지의 경우에는 2m~2.5m간격으로 시공되어있는지 기준하며, 주차장바닥의 조절줄눈의 경우 4.5m~6m간격으로 시공되었는지 기준하고 있다. 따라서 설계도서에 표기되어 있는 사실이 있는지 여부를 확인 후 설계도서에 표기되어 있으나 설치를 하지 않은 경우는 설계도서와 동일하게 시공하는 것이 바람직하다.

⑬ '스프링클러 헤드 설치불량' 하자

지하주차장 등에 스크링클러를 설치하였으나 배관 파이프와 케이블 트레이 등의 간섭으로 인하여 스크링클러 헤드의 살수에 방해가 되는 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제21조에서는 '소방방재청의 스프링클러 설비의 화재안전기준(NFSC 103)의 준수 여부를 확인하여, 준수하지 않은 경우 하자로 판정한다.'고 기준하고 있다. 따라서, 스프링클러 헤드 설치불량과 관련된 민원발생시 화재안전기준 준수 여부를 확인한다. 미준수시에는 화재안전기준에 따라 하자보수를 진행하는 것이 바람직하다.

⑭ '식재된 조경수의 사용검사 도면 규격 미달' 하자

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제28



조에서 식 '사용검사 도면에 표기된 조경수의 규격을 기준으로 수종별로 10%를 초과하는 경우, 허용오차에도 불구하고 규격 미달의 수목이 각 수종별, 규격별 총수량의 20%를 초과하는 경우 하자로 판정한다. 다만, 수형과 지엽 등이 지극히 우량하거나 식재지 및 주변 여건에 조화될 수 있다고 판단되는 것은 하자가 아닌 것으로 판정한다.'고 기준하고 있다. 따라서, 지표면으로부터 1.2m의 높이의 수간 직경을 실측하며, 근원 직경은 지표면과 접하는 줄기의 직경을 실측하고, 측정부위가 원형이 아닌 경우 최대치와 최소치를 합하여 평균한 치수를 기준으로 한다. 수고는 지표에서 수목 정상부까지의 수직거리를 실측하여 사용검사 도면보다 미달될 경우 미달되는 범위에 한하여 차액을 산정하여 관리주체(입주자대표회의 또는 관리단)와 대체 협의를 진행함이 바람직하다.

(2) 사용검사 이후의 하자

① '균열' 하자

균열이란 건습 또는 온도 변화 등에 의해 일어나는 용적 변화가 구속되는 경우, 혹은 외력에 의해 변형이 주어지는 경우, 이들 변형량에 콘크리트의 변형 능력이 따를 수 없을 때 발생하는 갈라진 틈을 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제4조의 기준과 관련하여 안전진단이 필요한 경우인지를 점검이 선행되어야 하며, 안전진단이 필요하다고 판단될 경우 신청인과 피신청인 내지 원고와 피고측이 협의가 있어야 할 것이며 안전진단을 실시하여 무너지거나 무너질 우려가 있는 경우 비파괴 검사를 통한 배근 현황과 균열 현황도를 대비하여 일치되는 균열에 한하여 하자로 판정하고 적정한 공법으로 보수해야한다.



② '누수' 하자

누수란 방수층 또는 바탕면의 결합, 구조체 균열, 창호 또는 창호주위 실링의 결합으로 인해 생성된 틈새로 물이 이동시킬 수 있는 힘에 의해 표면 또는 이면으로 물이 새어나오는 현상을 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제5조 누수하자 판정기준으로 방수공사부위, 비방수공사부위, 외부창호부위로 위치가 구분되며 상시누수와 일시누수로 판정기준이 세분화 된다. 누수하자의 판정기준은 사용, 유지관리상의 부적절 여부만 확인하여 물이 남아있는 경우 내지는 흔적이 있는 경우 하자로 판정되기 때문에 하자 보수시 이를 적용하여 하자담보책임 기간 이내에 발생한 누수의 흔적이 있는 경우 하자보수 대상으로 판단하고 하자 보수를 진행하는 것이 바람직하다.

③ '결로' 하자

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제6조 '법령 등 기준에 따라 작성하여 사업계획 승인(사용검사)된 설계도서에 적합하게 시공되지 아니한 경우 하자로 판정된다.'고 기준하고 하고 있다. 따라서 결로 발생시 사업주체는 사용검사 설계도면과 동일하게 시공되었는지 확인이 필요하며, 단열재의 두께 축소시공 또는 단열재료의 하향 시공시 보수작업을 진행해야할 것이며 설계도면과 동일하게 시공되었으나 결로가 발생시 사용자의 주기적 환기등 실내습도를 관리할 수 있도록 주의를 당부하고 단열재 시공의취약부분이 없는지 면밀히 점검할 필요가 있다.



④ '벽체타일의 들뜸 및 균열' 하자

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제20조에서는 '① 타일이 들뜨거나 균열이 발생된 경우는 하자로 판정한다. ② 타일 뒷채움이 부족할 경우 타일의 접착강도 시험을 실시하여 하자여부를 판단하며 접착강도가 4kgf/cm^2 (39.2N/cm^2) 미만인 경우 하자로 판정한다.'고 명기되어있다. 따라서 타일이 들뜨거나 균열이 발생된 경우 하자보수를 실시하며, 타일이 들뜨거나 균열이 발생되지 않은 경우 뒷채움 시멘트의 사춤이 밀실하지 못하다고 판단되는 경우에 한하여 접착강도 시험을 진행하며 접착강도 시험 결과치가 기준에 미달할 경우 본 공사 당시의 뒷채움 시멘트 부족분에 대한 차액과 상계하여 관리주체와 대체 협의를 진행 할 수 있으며 이런 경우 합의서 내지 약정서를 기록하여 보관해야 할 것이다.

⑤ '세대 환풍기 불량' 하자

세대 욕실, 주방에 설치된 환풍기가 작동되지 아니하거나 용량이 부족하여 환기가 원활하게 이루어지지 않거나, 환풍기에 설치된 댐퍼의 작동이 원활하지 않거나, 연결부위의 결함으로 환기가 원활하게 이루어지지 않는 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제23조에서는 '환풍기는 규격오류, 작동/기능불량, 부착접지/결선불량으로 구분하여 하자로 판정한다.'고 기준하고 있다. 따라서 환풍기 및 댐퍼의 작동 상태를 확인하고 배기구 및 배기 덕트의 연결 상태 등 확인을 통하여 위와 같은 기능상의 문제가 발생지 않도록 하자보수를 진행함이 바람직하다.



⑥ '위생기구의 고정 불량 및 탈락' 하자

세대 욕실에 설치된 양변기, 세면기, 욕조, 악세사리 등이 파손, 탈락되거나 고정되지 않은 경우로 기능이나 미관상 문제가 되거나, 위생기구와 배관과의 연결이 불량하여 누수 및 악취가 발생하는 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제24조에서는 '위생기구류는 파손, 들뜸/탈락, 기능불량/ 부착·접지불량으로 구분하여 하자로 판정한다.'고 기준하고 있다. 따라서 위생기구류의 고정 상태를 확인하고 위와 같은 기능상의 문제가 발생지 않도록 하자보수를 진행함이 바람직하다.

⑦ '조명기구 불량' 하자

조명기구가 탈락되거나 점등이 불량한 경우 및 점등 시 등기구 내부에서 소음, 타는 냄새, 연기, 스파크 발생 등을 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제25조에서는 '조명기구 불량 규격오류, 작동/기능불량, 들뜸/탈락, 부착접지/결선불량으로 구분하여 하자로 판정한다.'고 기준하고 있으며 세부현황으로는 설치된 조명기구가 사용검사 도면과 상이한 경우, 점등 시 조명기구 내부에서 소음·타는 냄새·연기·스파크 발생되는 경우, 조명기구의 탈락은 일반적으로 시공자의 과실에 의한 것이 대부분으로 사용상의 하자임을 입증하지 못한 경우, 스위치 조작 시 점등되지 않은 경우 등을 점검하고 기능상 이상이 있을시 하자보수를 진행함이 바람직하다.



⑧ '세대 인터폰 불량' 하자

세대 거실에 설치된 인터폰의 작동이 원활하지 않아 통화가 안 되거나 불량인 하자 또는 인터폰의 사양이 사용승인도면과 상이한 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제26 조에서는 '인터폰은 규격오류, 작동/기능불량, 부착접지/결선불량으로 구분하여 하자로 판정한다.'고 기준하고 있다. 따라서, 통화 작동 상태, 인터폰 배선연결 상태등을 점검하고 기능상 이상이 있는 경우 하자보수를 진행함이 바람직하다.

⑨ '철근노출' 하자

철근콘크리트 구조물의 경우 피복 두께는 내구성, 내화성 및 구조 내력을 얻어질 수 있도록 부재의 종류와 위치별로 일정한 간격을 유지하도록 건축공사 표준시방서에 명시하고 있다. 특히, 콘크리트 타설시 주의해야하며 피복면의 탈락, 들뜸으로 철근이 노출될 시 녹이 발생하거나 골조와 매립형 타이 철물이 연결되어 있는 틈을 통하여 누수가 진행될 우려가 있다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제13조에서는 '노출된 철근을 방치할 경우 콘크리트가 탈락되거나 균열이 확대·악화될 수 있으므로 철근이 노출되면 하자로 판정한다.'고 기준하고 있다. 따라서 외기에 맞는 부분에서 철근이 노출된 경우 조속히 철근의 부식부위를 제거하고 피복을 보수해야한다.



⑩ '조경수 식재' 하자

종합적인 계획, 관리, 조정에 따라 주거단지 경관 및 환경을 조성, 개량하기 위해 심은 조경수가 식재불량으로 인해 고사한 경우를 의미한다.

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준 제2장 하자 여부 판정 제27조에서 '적법한 절차를 거친 사용검사 도면과 현재 식재된 조경수의 규격과 수종이 일치하지 않는 경우 하자로 판정한다. 다만, 공사 당시의 작업지시서 등 적법 절차에 의한 대체 식재의 경우 설계도면에 표기된 총 금액을 산정하여 초과되는 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.'고 기준하고 있다.

따라서, 조경수 수종, 수량과 관련된 민원이 발생시 전반적인 공용부 전체의 조경수 식재를 파악후 집계하여 사용검사 도면과 대비하여 부족할 경우 부족한 분에 대하여 추가 식재를 진행하는 것이 바람직하다.



제4장. ‘하자’관련 법률 개정에 따른 문제점 및 개선방안

제1절. 하자담보책임기간 기산일의 변경에 따른 하자보증제도의 변화

하자보수보증금은 주택건설업자의 하자보수 의무를 담보하기 위해 담보하는 일정금액을 의미하는 것으로서 도급계약에 있어서 완성된 목적물이나 완성 전에 성취된 부분에 대하여 하자가 있을 때에는 수급인이 그 도급인에 대하여 하자를 보수할 의무가 있고, 이와 같이 수급인이 공사 후에 발견 될지도 모르는 하자의 보수를 보증하기 위하여 도급인에게 예치하는 금전을 뜻한다. 실무상 이러한 하자보수보증금 등은 공사종료 후에 하자보수 의무가 있는 경우에는 합리적이고 객관적인 기준에 따라 추정된 금액을 하자보수비로 하여 그 전액을 공사가 종료되는 회계연도의 공사원가에 포함하고, 동액을 하자보수충당부채로 계상하게 된다.

사업주체는 공사별로 10년 이내의 범위에서 보증해야 하며 사업승인을 받기 전에 사업주체는 사용검사권자가 지정하는 은행에 현금 또는 대한주택보증주식회사가 발행하는 보증서, 건설공제조합이 발행하는 보증서, 서울보증보험에서 발행하는 보증서 또는 금융기관의 지급보증서를 사용검사권자 명의로 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서를 제출할 때 사용검사권자에게 제출해야 한다. 사용검사권자는 입주자대표회의가 구성되면 지체 없이 하자보수보증금의 예치명의를 당해 입주자대표회의의 명의로 변경해야 하며 입주자대표회의는 사업주체의 하자보수책임이 종료되는 때까지 하자보수보증금을 금융기관에 예치하여 보관하여야 한다.⁵¹⁾

51) 주택법시행령 제60조 ① 법 제46조제2항 본문에 따라 사업주체(임대를 목적으로 하는 공동주택의 경우에는 건설임대주택을 분양전환하려는 자를 말한다)는 사용검사권자가 지정하는 은행(「은행법」에 따른 은행을 말한다. 이하 같다)에 현금 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 하자보수보증금의 보증서 발급기관에서 발행하는 보증서를 사용검사권자의 명의로 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서(단지안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 받으려는 경우에는 임시사용승인신청서를 말하며, 건설임대주택을 분양전환하려는 경우에는 「임대주택법」 및



1. 보증보험제도의 현황

건설업관련 보증보험을 전담하고 있는 보증기관으로 [표8]과 같이 5개사로 진행되고 있다. 건설공사계약, 납품계약 등 각종 계약에 따르는 채무의 이행을 보증하며 각종 계약의 사용검사 또는 검수 후 하자담보 책임기간 동안 하자보수 또는 보안을 위해 납부하는 하자보증금에 대신하여 활용되는 이행보증보험이다.

[표8. 건설업관련 보증보험기관 현황]⁵²⁾

기관(회사)	설립일	설립근거	보증종류
대한주택보증	1993년	주택법	주택분양보증, 임대보증, 조합주택시공보증, 하자보수보증, 임대보증금보증, 인·허가보증, 하도급대금지급보증, 감리비예치보증, 주택구입자금보증, 주택사업금융보증
건설공제조합	1963년	건설산업기본법	입찰보증, 계약보증, 공사이행보증, 차액보증, 손해배상보증, 하자보수보증, 선급금보증, 유보기성금보증, 지급보증의 보증, 대출보증, 리스보증, 하도급대금지급보증, 인허가보증, 자재구입보증
전문건설공제조합	1988년		
대한설비건설공제조합	1996년		
서울보증보험	1998년	보험업법	이행보증보험(입찰, 계약, 차액, 하자, 선급금, 상품판매대금, 지급), 분양보증보험, 사업자주택자금보증보험, 인허가보증보험, 설계·감리보증보험, 공공임대주택보증보험, 시공보증보험

같은 법 시행령에 따른 분양전환 승인신청서, 분양전환 허가신청서 또는 분양전환 신고서를 말한다)를 제출할 때 사용검사권자에게 제출하여야 한다. (1. 대한주택보증주식회사가 발행하는 보증서 2. 「건설산업기본법」에 따른 건설공제조합이 발행하는 보증서 3. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목에 따른 보증보험업을 영위하는 자가 발행하는 이행보증보험증권 4. 금융기관의 지급보증서)

52) 고인봉, “공동주택 하자담보책임제도상 분쟁 최소화 방안 연구”, 서울산업대학교 주택대학원 석사학위 청구논문 (2010), 27면.

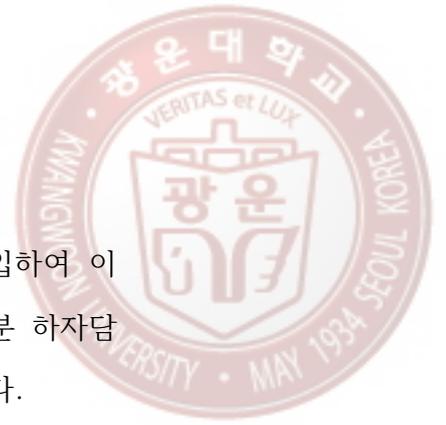


2. 보증보험사 업무 운영의 확대

전유부분의 하자담보책임의 기산점이 '입주자에게 인도한 날'로 변경되면서 하나의 공동주택에서 각 세대별로 각기 다른 하자담보책임 기간을 가지게 되었다. 이로 인해 하자이행보증보험 가입의 형태가 당초 공용부와 전유부 구분 없이 총 6건으로 발행되었으나 향후에는 공용부 총 6건 및 각 세대수별로 6건이 필요한 실정으로 보증보험사들의 인력운영확대가 불가피할 것으로 예상되며 이에 따른 인력운영 확대에 따른 보증수수료 역시 인상될 것으로 전망된다. 개정 주택법이 적용되는 2013년6월19일 이후 분양되는 공동주택 사업지는 일반적인 공동주택의 공사기간이 2년 내지 3년인 점을 감안해볼 때 2015년 중반부터는 변경된 하자보수금 보증서가 적용되는 것인데, 1,000세대의 공동주택의 경우 기존에는 1년차, 2년차, 3년차, 4년차, 5년차, 10년차의 각 1건씩 가입하였던 보험이 공용부 1년차, 2년차, 3년차, 4년차, 5년차, 10년차 각 1건 및 1,000세대의 각세대 마다 1년차, 2년차, 3년차, 4년차, 5년차, 10년차 각 1건씩 총 6,006건의 하자이행보증보험을 가입해야한다는 결론이 나온다. 이에 따른 각 보증보험사들은 인력확대 운영 또는 전산시스템 개발이 불가피 할 것으로 사료되며 보증보험 업무에 차질이 발생되지 않도록 조속히 구축하여야 할 것이다.

3. 하자보수보증금 예치 또는 하자이행보증보험 가입 시기 변경

각 세대별 각기 다른 하자담보책임으로 하자보수보증금의 예치 시기의 변화도 불가피하다. 당초 사용승인일로부터 기산되었던 하자담보책임기간이 각 세대별로 상이하게 기산되어 인도 세대가 발생 시 하나의 세대를 인도할 때마다 각각의 하자보수보증금을 예치해야하는 실정이다.



하자이행보증보험의 가입시기가 당초 사용검사신청 이전에 보험에 가입하여 이
행증서를 사용검사신청서류에 첨부하였으나 하자이행보증보험에 전유부분 하자담
보책임기간의 기산점 및 보증기간을 표기하는 방법이 없다는 것도 문제다.

결국 사용승인 이전 보수보증금 전액 예치는 불가능하게 되는 것이다. 따라서
하자보수보증금 청구권에 대하여 입주자대표회의에서 가지는 범위와 각 구분소유
자들이 각 세대별로 가지는 각각의 범위에 대한 상세 구분의 공사비 산출이 필요
하며 보증보험 업무에 차질이 발생되지 않도록 사업주체인 건설업체와 협의하여
대책마련이 시급하다.

4. 사용승인일로부터 인도시까지 공백기간의 산정

미분양 세대 또는 사용승인이후 입주 지연에 따른 미인도 그리고 기타 시설물
인수인계가 늦어지는 경우 사용승인일로부터 인도일까지 발생하는 하자에 대한
보증 책임을 명확히 해야 하는 필요성이 있다. 미분양세대의 경우 세대별로 사용
검사 이후 전유부분을 인도하는 날이 각각 달라지기 때문에 현재 약관상의 하자
담보책임기간을 사용승인일로부터 적용하고 있는 것은 개정 주택법과 동일하게
입주자에게 인도한 날 전에 발생한 전유부분 하자에 대해서는 면책사유 인정된다
는 약관 개정이 필요한 것으로 사료된다.

5. 미분양세대에 대한 하자보수보증금 지급 및 반환의 변경

입주자대표회의에서 보험사에 하자보수보증금 지급을 요청 시 미분양 세대가 존
재하는 경우 법률상 하자담보책임기간이 기산되지 않아 하자이행보증보험의 대상

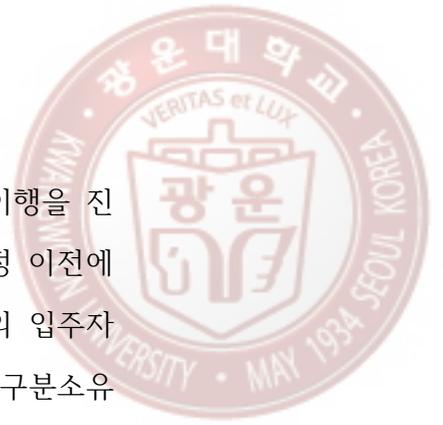


에 포함되지 않게 된다. 예를 들어 사업승인일로부터 3년이 경과된 1,000세대 규모의 공동주택에서 600세대만이 분양 및 입주를 진행하였고 나머지 잔여 400세대는 미분양 상태로 존재한다고 가정 할 때 입주를 완료하여 하자담보책임기간이 개시된 600세대의 하자담보책임 범위가 600세대의 전부부분과 60%의 공용부분에 대한 권리가 존재한다고 볼 수 있다. 하지만, 공용부분은 공동지분으로 구분세대마다의 구분이 될 수 없다. 따라서, 이와 같은 경우 공용부분 하자보수보증금의 60%에 대한 청구권만 존재하게 되는 것이다.

6. 입주자대표회의와 구분세대의 청구권 분리

각 세대별 각기 다른 하자담보책임으로 전유부분과 공용부분의 하자담보보증금액은 분리되어만 하는 실정이다. 당초 전유부분과 공용부분에 상관없이 사업계획승인서상의 사업비에서 대지비 및 간접공사비⁵³⁾를 차감한 금액(건축허가사업은 표준건축비)의 3퍼센트 해당액을 [표9]과 같이 보증기간별로 보증금액을 구분하여 발행하여 왔으나, 전유부분과 공용부분의 하자담보보증금액이 분리되면서 사업계획승인서상의 사업비에서 대지비 및 간접공사비를 차감한 금액중 공용부분과 전유부분을 분개하고 또다시 전유부분 중 각 세대별 (분양 타입별) 내역이 분개되어야만 가입이 가능하게 된다. 단, 공용부분과 전유부분에 소요되는 공사비를 각각 표시하는 서식이 없고 사업주체에서 독단적 분개시 향후 분쟁의 소지도 다분할 것이다. 따라서, 당초 사업비용의 비율로 배분하던 하자보수보증금을 면적비율로 배분하여 입주자모집공고 및 아파트공급계약서에도 전유면적과 공용면적(주거공용면적과 기타공용면적)으로 구분하여 표시하는 것이 타당할 것으로 사료된다.

53) 설계비, 감리비, 분담금, 부담금, 보상비 및 일반분양 시설경비 등을 의미한다.



입주자대표회의에서 요구한 하자보수요청에 대하여 사업주체에서 보수이행을 진행하지 않을 경우 보증금을 청구하여 직접 보수 할 수 있다.⁵⁴⁾ 법률 개정 이전에는 공용부분과 전유부분 구분이 없어 하자보수보증금 청구권이 각 세대의 입주자들을 대표하는 기구인 입주자대표회의에서 가지는 권리이며, 각 세대별 구분소유자에게는 하자보수보증금 청구권은 존재하지 않더라도 하자보증금 청구 업무 내지는 보험사와의 이견이 발생 시 하자보수보증금 청구 소송을 통하여 수령하는 등 절차에 무리가 없었다.

[표9. 보증기간별 보증금액 배분 현황]⁵⁵⁾

보증기간	1년	2년	3년	4년	5년	10년
보증금액비율	10%	25%	20%	15%	15%	15%

공용부분과 전유부분에 대한 기산일의 기준이 변경되면서 하자이행보증보험 역시 공용부분과 전유부분이 분리 될 수밖에 없는 실정이 되었다. 전유부분의 경우

54) 주택법시행령 제59조의2. ① 입주자대표회의등은 제59조제3항 후단에 따라 하자보수청구를 한 후 사업주체가 제59조제3항에 따른 기간 내에 하자보수를 이행하지 아니하거나 하자보수계획을 통보하지 아니한 경우에는 법 제46조제2항 본문에 따른 하자보수보증금(이하 "하자보수보증금"이라 한다)을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있다. 다만, 법 제46조의7제1항에 따라 하자진단을 실시하는 경우에는 당사자 간에 합의가 있는 경우에만 이를 할 수 있다. ② 입주자대표회의등은 사업주체가 법 제46조의4제8항에 따른 조정결과에 따라 하자보수를 이행하지 아니한 경우에는 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있다. ③ 제2항에 따라 입주자대표회의등이 하자보수보증금을 청구한 경우 현금을 보증금으로 예치한 금융기관 또는 하자보수보증금의 보증서 발급기관은 입주자대표회의등에 법 제46조제2항의 사업주체가 예치한 보증금 또는 보증서의 보증금액의 범위에서 하자보수보증금을 청구일부터 30일 이내에 지급하여야 한다.

55) 제61조(하자보수보증금의 반환) 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 다음 각 호의 구분에 따라 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 한다. 이 경우 제59조의2에 따라 하자보수보증금을 사용한 경우에는 이를 포함하여 다음 각 호의 비율을 계산하되, 이미 사용한 하자보수보증금은 이를 반환하지 아니한다. (1. 사용검사일(단지안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용승인일을 말한다. 1년이 경과된 때 하자보수보증금의 100분의 10 2. 사용검사일부터 2년이 경과된 때 하자보수보증금의 100분의 25 3. 사용검사일부터 3년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 20 4. 사용검사일부터 4년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15 5. 사용검사일부터 5년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15 6. 사용검사일부터 10년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15)



하자담보책임기간의 기산일이 각 세대별로 상이하고 그로인한 각 공종별 종료일이 제각각인 점을 감안해 볼 때 입주자대표회의에서 각 세대별로 각 공종별로 보증금 청구권을 행사하기에는 상당한 무리가 따르게 되며 분쟁의 패턴 변화도 예상되고 있다.

제2절. 「주택법」과 「집합건물법」 양법의 상호 관계

「주택법」과 「집합건물법」의 우선적 효력에 대한 논란이 많았던 가운데 「집합건물법」의 개정으로 「집합건물법」이 우선적 효력을 확보하였다. 「집합건물법」 9조 4항에서 분양자와 시공자의 담보책임에 관하여 “이 법과 민법에 규정된 것보다 매수인에게 불리한 특약은 효력이 없다.” 라고 규정하고 있으며, 「주택법」과의 관계에서 「집합건물법」 제2조의 2에서 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 주택법의 특별한 규정은 “이법에 저촉되어 구분 소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.”고 규정하고 있다. 한편, 「주택법」의 하자담보책임기간은 하자의 발생기간을 의미하며 「집합건물법」의 하자담보책임기간은 권리나 그 밖의 법률 따위가 유효한 존속기간을 의미하는데 하자의 발생시점에 대한 정확한 확인이 어려운 점을 미루어보면 「주택법」상의 하자담보책임기간과 「집합건물법」상 하자담보책임기간은 양법이 적용됨과 동시에 「집합건물법」이 우선적 효력이 확보되어 결국 「집합건물법」상 하자담보책임기간인 존속기간까지 하자를 담보해야한다는 결론이 나오게 된다.



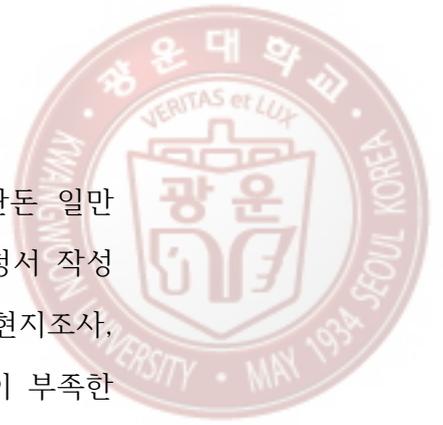
제3절. 「주택법」의 하자심사·분쟁조정위원회 운영의 확대

1. 분쟁조정사건의 참여 의무

하자심사·분쟁조정위원회의 분쟁조정 사건의 조정 효력이 강화됨에 따라 소송에 준하는 대응이 필요하다. 당초 분쟁조정 사건은 하자심사사건과는 달리 주택법상 하자담보책임기간이 이미 경과된 민원성 항목 또는 공사상의 잘못이 아닌 내용들이 다수 내포되어 사실상 사업주체에서는 분쟁조정에 응해야하는 이유가 불분명한 사건들이 다수였으나, 분쟁조정 참여 의무가 강화되어 반드시 응해야한다는 규정과 조정의 효력이 '재판상 화해'의 효력과 동일하게 강화되어 분쟁조정 신청 내용에 대한 상세한 파악과 대응방안에 대하여 필요시 대리인을 선임하여 응해야 하는 경우도 있을 것으로 예상되고 있다.

2. 왜곡된 분쟁처리 양상의 확산 우려

정부는 점진적으로 늘어나는 공동주택의 하자분쟁에 대하여 분쟁건수를 축소하기 위하여 하자심사·분쟁조정위원회의 운영을 대폭적으로 확대하였고 확대 운영 이후 접수 및 처리 건수가 직전년도 대비 2배에 달할 만큼 증가되고 있다. 신청인 대다수는 아파트 입주자대표회의, 관리사무소 내지 입주자들로 분류되고 있으며 신청인들이 보다 편리하게 하자심사 내지 분쟁조정을 진행할 수 있도록 절차는 매우 간소화 되어 있다. 문제는 신청 수수료의 저가로 책정으로 인하여 무작위 신청 건수에 따른 과도한 예산이 투입될 가능성이 매우 크다는 것이다.



하자심사·분쟁조정위원회의 하자심사 내지 분쟁조정 신청수수료는 단돈 일만원에 그치지 않아, 소 제기시와 대비하여 저렴한 신청비용과 간단한 신청서 작성 절차만으로도 진행이 가능하다. 하지만 신청비용에 비하여 조사분석, 현지조사, 심사조정, 법무행정 등 인건비, 운영비, 출장경비 등을 감안해보면 턱없이 부족한 금액이며, 향후 하자심사사건의 결과를 분석 시 ‘하자아님’의 건수가 ‘하자’의 건수보다 높을 경우 소송의 분쟁은 줄어들 수 있겠으나 결국 불필요한 업무로 인하여 비효율적인 운영이 증가된다고 할 수 있다.

3. 민원성 하자의 책임 확대

민영사업주체까지 조정의무를 강제함으로써 조정 신청건수가 증가될 것으로 예상된다. 분쟁조정 신청 대상의 범위가 하자심사사건 이외의 모든 사항이 포함된다는 것이 문제인데 이 때문에 하자담보책임기간이 경과한 하자에 대하여 신청인이 분쟁조정을 신청하는 경우 사업주체는 적법한 하자담보책임의 의무를 다하였음에도 불구하고 조정에 참여해야하는 불합리한 부분이 있는 것이다. 이것은 공사상의 잘못으로 인한 단순한 하자과 하자의 판단 그리고 보수로 연결되는 분쟁 해결의 근본적 취지와는 다른 현실을 초래하게 된다.

그동안 하자담보책임 기간이 경과된 하자의 경우 공동주택의 장기수선충당금을 적립하여 자체적인 유지보수를 진행하였던 모든 사항이 결국 하자심사·분쟁조정위원회의 분쟁조정 대상이 되는데 분쟁조정 접수 시 사업주체는 불응할 수 없기 때문에 분쟁조정 신청건수도 상당히 증가될 것으로 전망이다. 따라서 분쟁조정 신청의 범위도 하자심사 신청의 범위와 동일하게 변경되어야 할 것이다.

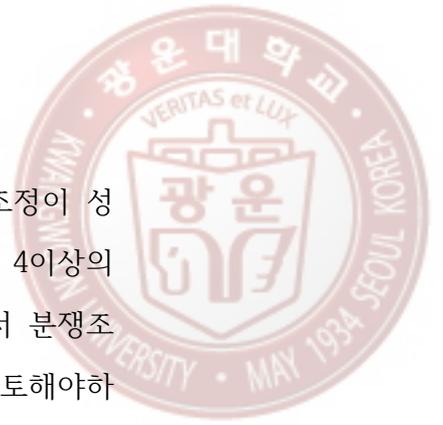


4. 분쟁조정을 통한 소멸시효의 중단

하자심사.분쟁조정위원회의 분쟁조정을 신청한 경우 신청인이 조정기일 불출석 후 새로운 기일 또는 그 후의 기일에 출석하지 아니하여 조정이 취하된 것으로 보는 사건, 각하된 사건 중 어느 하나에 해당되지 않는 경우 「주택법」 제46조의 6제1항 및 「민사조정법」 제35조에 따라 시효중단의 효력이 발생되므로 소멸시효가 완성되기 직전 소멸시효의 중단을 목적인 분쟁조정 신청사건의 접수도 발생될 것으로 전망되어 향후 소멸시효의 중단은 하자심사 사건으로 국한되어야 한다.

5. 입주자대표회의의 채권자 대위

하자심사.분쟁조정위원회의 분쟁조정을 신청하여 신청인과 피신청인이 조정안을 수락하여 조정이 성립되면, 조정서의 내용은 「민사소송법」상 확정판결과 동일한 효력을 지니는 '재판상 화해'의 효력을 갖게 되는 것이며 조정이 성립되면 기판력이 발생하기 때문에 신청사건에 대하여 다시 소송을 제기하여 다룰 수 없다. 이는 조정의 성립시 반드시 이행해야하는 법적 효력이 강화되는 의미인데 문제는 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항으로서 입주자대표회의가 전체 입주자의 5분의 4 이상의 동의를 받지 아니하고 공동주택 공용부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 조정 등을 신청한 사건(다만, 입주자대표회의와 사업주체 간의 분쟁조정으로서 제60조 제2항에 따라 입주자대표회의의 명의로 변경된 하자보수보증금의 반환에 관한 사건은 제외)과 입주자 개인이 공동주택 공용부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 조정 등을 신청한 사건 그리고 당사자가 독자적으로 권리를 행사할 수 없는 부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 조정 등을 신청한 사건은 제외된다는 것이다. 이를 구체적으로 해석하자면 입주자대표회의에서



분쟁조정을 신청하는 경우 사업주체는 이에 반드시 조정에 임해야하며 조정이 성립되어 조정안을 이행하여 완료되었다 하더라도 전체 입주자의 5분의 4이상의 동의 받지 않은 경우는 쟁송의 대상이 될 수 있는 문제점이 있다. 따라서 분쟁조정 신청시 접수이전에 입주자의 5분의4이상의 동의를 받은 사항인지 검토해야하며 동의서가 없는 경우는 하자심사사건으로 접수하여야 한다.

6. 하자심사 사건의 오판정

하자심사·분쟁조정위원회는 주택법 46조2에 근거한 국토해양부 산하에 설치된 조직이므로 행정청이라 할 수 있고 주택법 제46조의2 제2항 제1호에 규정된 하자판정을 내리는 경우 사업주체는 하자보수의무를 부담해야만 한다. 하자심사·분쟁조정위원회 하자판정이 완료되어 판정서가 교부되면 사업주체는 3일 이내에 하자보수 또는 보수일정을 명시한 하자보수계획서를 제출해야하며 하자보수 불이행시 신청 목적물의 관할관청에서는 오백만원의 과태료를 부과할 수 있는 대상에 포함된다.

문제는 민사소송에서도 존재하는 항소권⁵⁶⁾이 없다는 것이다. 하자심사·분쟁조정위원회의 운영이 강화되어 법률 개정 전, 후를 대비하여 제소건수가 상당수 증가된 것은 사실이며 향후에도 현재보다 증가될 소지가 다분한 양상을 보이는 현 시점에서 하자판정에 대한 사업주체의 이의를 제기할 수 있는 제도를 개선이 시급한 실정이다.

56) 민사소송법 제390조(항소의 대상) 제1심 법원이 선고한 종국판결에 대하여 할 수 있다. 다만, 종국판결 뒤에 양 쪽 당사자가 상고(上告)할 권리를 유보하고 항소를 하지 아니하기로 합의한 때에는 그러하지 아니하다. 동법 제395조(항소기간) ① 항소는 판결서가 송달된 날부터 2주 이내에 하여야 한다. 다만, 판결서 송달전에도 할 수 있다. ②제1항의 기간은 불변기간으로 한다. 동법 제397조(항소의 방식, 항소장의 기재사항) ① 항소는 항소장을 제1심 법원에 제출함으로써 한다. ②항소장에는 다음 각호의 사항을 적어야 한다. (1. 당사자와 법정대리인, 2. 제1심 판결의 표시와 그 판결에 대한 항소의 취지)



현 시점에서는 사업주체에서 불복 할 수 있는 방법에 대한 법률적 고찰이 필요할 것인데 현재까지 행정심판 내지 행정소송을 제기하는 사례는 없는 것으로 판단되어 하자판정이 행정심판 내지 행정소송의 대상이 되는 처분에 해당되는지 여부를 가름 할 수 없다.

하지만, 기본적으로 주택하자의 존부 및 하자보수의무는 사인간 권리의무관계에 불과하고 이는 종국적으로 민사소송을 통해 권리의무관계가 확정된다는 측면과 행정청 내부적인 결정의 구체적인 권리 및 의무를 확정시키는 것은 아니라는 측면에서 처분성이 부인될 가능성도 높다 할 것이다.

이로써, 행정청의 과태료 부과시 관련 법률⁵⁷⁾에 따라, 해당 행정청에 서면으로 이의제기를 할 수 있고, 이의를 제기할 경우 부과처분은 효력을 상실하고 법원에서 재판이 진행될 수 있는데, 재판 과정을 통해 과태료 부과처분의 적법성을 다룰 수 있다.

제4절. 「집합건물법」의 하자보수 청구대상의 확대

개정 「집합건물법」 제9조에서 하자담보책임의 주체에 시공자를 포함시키고 있으며 하자보수책임도 일부 제한⁵⁸⁾ 하고 있으나, 실제 분양 주체인 시행자는 대부분 사용승인 이후 폐업하는 경우가 다수인 점을 감안한다면 결국 시공자의 부담이 크다고 볼 수 있다.

57) 질서위반행위규제법 제20조 (이의제기) ① 행정청의 과태료 부과에 불복하는 당사자는 제17조 제1항에 따른 과태료 부과 통지를 받은 날부터 60일 이내에 해당 행정청에 서면으로 이의제기를 할 수 있다. ② 제1항에 따른 이의제기가 있는 경우에는 행정청의 과태료 부과처분은 그 효력을 상실한다. ③ 당사자는 행정청으로부터 제21조제3항에 따른 통지를 받기 전까지는 행정청에 대하여 서면으로 이의제기를 철회할 수 있다.

58) 집합건물법 제9조(담보책임) 3항 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력(無資力) 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분소유자에 대한 책임을 면(免)한다



만약, 분양률이 저조한 공동주택 사업지에서 사용승인일 이후에도 미분양 세대가 존재하는 경우 해당 미분양 세대에 대한 하자담보책임기간은 기산되지 않은 상태가 된다. 하지만, 그 한계에 대한 기준이 없다는 것이 문제이며 분양률이 급격히 저조한 사업지는 시행사의 금융자산 악화에 따라 시행사 내지 시공사에서 보존등기를 진행하고 임대수익 운영⁵⁹⁾으로 전환되는 사업지도 다수 있다 할 것인데, 이런 경우 임대 세대에 시설물인수인계를 진행한다 하더라도 주택법은 입주자로 대상하고 있어 집합건물법의 구분소유자를 포함한 임대차계약에 의한 입주민도 포함되고 있지만 집합건물법의 구분소유자에 해당되지 아니하여 하자담보책임의 기산이 가능한지도 불분명한 사실이다.

「임대주택법」을 살펴보면 임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정함으로써 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모하기 위하여 제정된 법(법 제1조)으로서 종래의 「임대주택건설촉진법」이 1993년 12월 27일 「임대주택법」으로 개정되었고 이후 7차례 개정되어 오늘에 이르고 있으며 이와 더불어 대통령령인 「임대주택법시행령」(1994년 9월 13일 공포) 및 건설교통부령인 「임대주택법시행규칙」(1994년 11월 2일 공포)이 시행되고 있다. 「임대주택의 건설에 관한 규정」(10개조)과 임대사업자와 임차인의 권리의무에 관한 규정(14개조) 및 기타 감독 및 벌칙에 관한 규정으로 이루어져 있고, 법 제17조의2, 법 시행령 제15조의2에서 임대사업자가 20호 이상의 임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있도록 되어 있다. 임차인대표회의는 임대사업자와 사이에 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수, 하자보수 등에 관하여 협의할 수 있도록 규정되어있는 점, 법 제18조의 2 임대사업자와 임

59) 건설임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택과 분양 목적으로 건설하였으나 사용검사시까지 분양되지 아니한 주택으로서 주택건설사업자가 임대사업자등록을 마치고 임대하는 주택을 의미하고, 매매임대주택은 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 의미하며, 한편 건설임대주택은 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설하는 공공건설임대주택과 순수 민간자본으로 건설하는 민간건설임대주택이 있다.



차인대표회의 사이에 위와 같은 분쟁을 조정하기 위하여 시·군 또는 자치구에 임대주택분쟁조정위원회를 두고, 당사자가 모두 조정위원회의 조정안을 수락한 때에는 조정조서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다. 아울러, 300세대 이상, 승강기가 설치된 임대주택 또는 중앙집중식 난방방식에 의한 임대주택을 건설하는 임대사업자는 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금을 적립하여야 하고, 분양 전환하는 경우에는 위와 같이 적립한 특별수선충당금을 「주택법」 제42조의 규정에 의하여 최초로 구성되는 입주자대표회의에 인계하여야 한다. 위 임대사업자는 당해 임대주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청하는 때에 이를 제출하여야 하며, 위 장기수선계획은 건설교통부령이 정하는 기준에 따라야 한다 점을 미루어 볼 때, 임대주택 역시 일반 분양 공동주택의 분양 입주자와 동등한 지위를 가진다고 볼 수 있으며 하자담보책임은 최초 임차인이 시설물인수인계(사업주체로부터 키를 인수한 날)를 완료한 날로부터 하자담보책임은 기산된다고 볼 수 있다.

제5절. 「집합건물법」의 하자담보책임 존속기간의 세분화

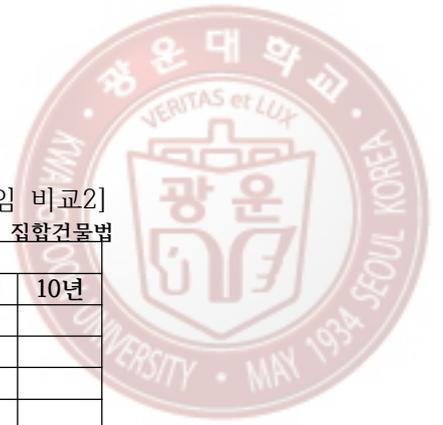
주택법상 하자담보책임기간(하자발생기간)⁶⁰⁾과 집합건물법상 하자담보기간(존속기간)이 대조된다. 이와 같이 양법에 대한 하자담보책임기간을 [표10]와 같이 정리하였다.

60) 일반적인 입증책임분배의 원칙에 따르면, 권리를 주장하는 측에서 권리발생의 요건사실을 입증하여야 할 것이므로, 하자담보책임기간이 하자청구권의 발생요건으로서 하자발생기간으로 해석되는 경우에 그 기간 내에 하자가 발생하였음은 하자담보책임을 묻는 측에서 이를 입증하여 한다고 본다. 이에 대하여 「민법」 제667조 내지 제671조의 규정취지에 비추어 「주택법시행령」에 기한 하자보수청구나 이에 기한 손해배상청구에 있어서도 원칙적으로 하자의 존재는 원고가 입증할 것이나, 그 하자가 위 담보책임기간 내에 발생하지 않았거나 이미 발생한 청구권의 소멸시효가 완성되었다는 사실은 그 책임을 면하려는 측에서 입증하는 것으로 입증책임이 분배되어야 할 것이라는 견해가 있으나, 「민법」 제667조 내지 제671조는 수급인의 담보책임 내용 및 담보책임 존속기간을 정한 것에 불과하여 이를 근거로 하자발생기간 이내 하자가 발생하였다는 점에 관한 입증책임을 담보책임을 면하려는 측에 부담시킬 수는 없다고 보이고, 하자발생 시기에 관하여 감정이 쉽지 아니하다고 하더라도 일반적으로 내구연한이 경과하면 하자가 발생하기 쉽다는 점, 시간의 경과에 따른 입증의 곤란은 시간의 경과를 방치한 측에서 부담하는 것이 적절하다는 점에서 위 견해는 타당하지 않다고 본다.



[표10. 주택법 시행령(하자발생기간)과 집합건물법 시행령(준속기간) 하자담보책임 비교1]
 범례 ○ : 주택법, ★ : 집합건물법

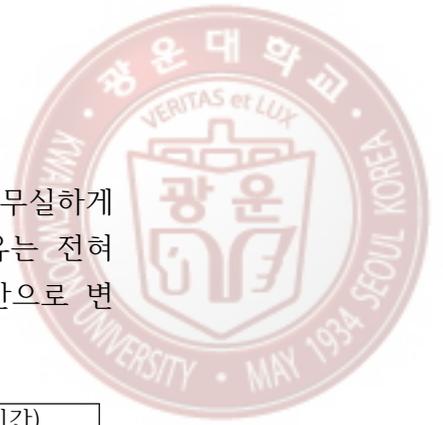
구분	하자담보책임기간					
	1년	2년	3년	4년	5년	10년
1. 대지조성공사	가. 토공사		○	★		
	나. 석축공사		○	★		
	다. 옹벽공사		○	★		
	라. 배수공사		○	★		
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사		○	★		
	나. 지하저수조공사		○	★		
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사		○	★		
	라. 옥외급수 관련 공사		○	★		
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사			○		★
	나. 말뚝기초공사			○		★
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사				○	★
	나. 특수콘크리트공사				○	★
	다. 프리캐스트콘크리트공사				○	★
5. 철골공사	가. 구조용 철골공사	안전과 관련된 하자				★
		안전과 관련되지않은 하자		○		★
	나. 경량철골공사		○	★		
6. 조적공사	가. 일반벽돌공사		○	★		
	나. 점토벽돌공사		○	★		
	다. 블럭공사		○	★		
7. 목공사	가. 구조재 또는 바탕재공사		○	★		
	나. 수장목공사	○		★		
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○	★		
	나. 창호철물공사		○	★		
	다. 유리공사	○		★		
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○	★
	나. 환통 및 우수관공사			★	○	
	다. 방수공사			★	○	
10. 마감공사	가. 미장공사	○		★		
	나. 수장공사	○		★		
	다. 칠공사	○		★		
	라. 도배공사	○		★		
	마. 타일공사		○	★		
	바. 단열공사		○	★		
11. 조경공사	가. 식재공사		○	★		
	나. 잔디심기공사	○		★		
	다. 조경시설물공사		○	★		
	라. 관수 및 배수공사		○	★		
	마. 조경포장공사		○	★		
12. 잡공사	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)			○		
	나. 주방기구공사		○	★		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○	★		
	라. 금속공사	○		★		



[표 11. 주택법 시행령(하자발생기간)과 집합건물법 시행령(존속기간) 하자담보책임 비교2]

범례 ○ : 주택법, ★ : 집합건물법

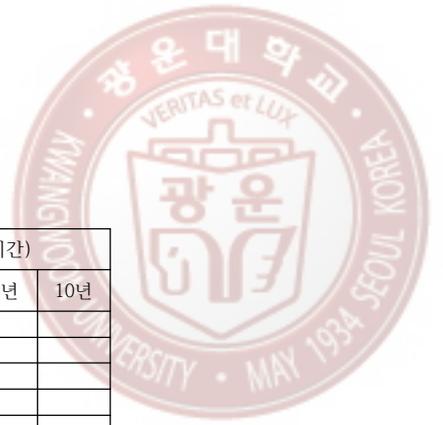
구 분		하자담보책임기간					
		1년	2년	3년	4년	5년	10년
13. 난방·환기 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사		○	★			
	나. 공기조화기기설비공사		○	★			
	다. 덕트설비공사		○	★			
	라. 배관설비공사		○	★			
	마. 보온공사		○	★			
	바. 자동제어설비공사		○	★			
14. 급·배수 위생설비 공사	가. 급수설비공사		○	★			
	나. 온수공급설비공사		○	★			
	다. 배수·통기설비공사		○	★			
	라. 위생기구설비공사		○	★			
	마. 철밧보온공사		○	★			
	바. 특수설비공사		○	★			
15. 가스 및 소화설비 공사	가. 가스설비공사		○	★			
	나. 소화설비공사			○			
	다. 재연설비공사			○			
	라. 가스저장시설공사			○			
16. 전기 및 전력설비 비공사	가. 배관·배선공사		○	★			
	나. 피뢰침공사		○	★			
	다. 조명설비공사	○		★			
	라. 동력설비공사		○	★			
	마. 수·변전설비공사			★			
	바. 수·배전공사		○	★			
	사. 전기기기공사		○	★			
	아. 발전설비공사			○			
자. 승강기및인양기설비공사			○				
17. 통신·신호 및 방재설비 공사	가. 통신·신호설비공사		○	★			
	나. TV공청설비공사		○	★			
	다. 방재설비공사		○	★			
	라. 감시제어설비공사		○	★			
	마. 가정자동화설비공사		○	★			
	바. 자동화재탐지설비공사			○			
	사. 정보통신설비공사		○	★			
18. 지능형홈 네트워크 설비공사	가. 홈네트워크망공사		○	★			
	나. 홈네트워크기기공사		○	★			
	다. 단지공용시스템공사		○	★			
내력조 부별	기둥, 내력벽	가. 안전과관련된하자					○
		나. 안전과관련되지않은하자				★	
	보,바 다,지 붕	가. 안전과관련된하자				○	★
		나. 안전과관련되지않은하자				★	
	주 단	가. 안전과관련된하자					★
		나. 안전과관련되지않은하자				★	



앞서 내용을 살펴본바와 같이 주택법의 하자담보책임기간은 향후 유명무실하게 된다. 그렇다면 주택법상 하자담보책임기간을 별개로 방치해야하는 이유는 전혀 없다 할 것이며, [표12]의 주택법상 공종별 하자담보책임기간이 존속기간으로 변경되어야 한다.

[표12. 주택법 시행령(공종별 존속기간) 하자담보책임 개선안1]

구 분		하자담보책임기간(존속기간)					
		1년	2년	3년	4년	5년	10년
1. 대지조성공사	가. 토공사			★			
	나. 석축공사			★			
	다. 옹벽공사			★			
	라. 배수공사			★			
	마. 포장공사			★			
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사			★			
	나. 지하저수조공사			★			
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사			★			
	라. 옥외급수 관련 공사			★			
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사						★
	나. 말뚝기초공사						★
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사					★	
	나. 특수콘크리트공사					★	
	다. 프리캐스트콘크리트공사					★	
5. 철골공사	가. 구조용 철골공사	안전과 관련된 하자					★
		안전과 관련되지않은 하자				★	
	나. 경량철골공사			★			
6. 조적공사	가. 일반벽돌공사			★			
	나. 점토벽돌공사			★			
	다. 블록공사			★			
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사			★			
	나. 수장목공사			★			
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사			★			
	나. 창호철물공사			★			
	다. 유리공사			★			
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사					★	
	나. 흡통 및 우수관공사			★			
	다. 방수공사			★			
10. 마감공사	가. 미장공사			★			
	나. 수장공사			★			
	다. 칠공사			★			
	라. 도배공사			★			
	마. 타일공사			★			
	바. 단열공사			★			
	사. 옥내가구공사			★			



[표 13. 주택법 시행령(공정별 존속기간) 하자담보책임 개선안2]

구분		하자담보책임기간 (존속기간)					
		1년	2년	3년	4년	5년	10년
11. 조경공사	가. 식재공사			★			
	나. 잔디심기공사			★			
	다. 조경시설물공사			★			
	라. 관수및배수공사			★			
	마. 조경포장공사			★			
12. 잡공사	바. 조경부대시설공사			★			
	가. 온돌공사(세대매립배관포함)			★			
	나. 주방기구공사			★			
	다. 옥내및옥외설비공사			★			
13. 난방·환기·공기조화설비공사	라. 금속공사			★			
	가. 열원기기설비공사				★		
	나. 공기조화기기설비공사				★		
	다. 덕트설비공사				★		
	라. 배관설비공사				★		
14. 급·배수위생설비공사	마. 보온공사				★		
	바. 자동제어설비공사				★		
	가. 급수설비공사				★		
	나. 온수공급설비공사				★		
	다. 배수·통기설비공사				★		
	라. 위생기구설비공사				★		
15. 가스및 소화설비공사	마. 철및보온공사				★		
	바. 특수설비공사				★		
	가. 가스설비공사				★		
	나. 소화설비공사				★		
16. 전기및전력설비공사	다. 제연설비공사				★		
	라. 가스저장시설공사				★		
	가. 배관·배선공사				★		
	나. 피뢰침공사				★		
	다. 조명설비공사				★		
	라. 동력설비공사				★		
	마. 수·변전설비공사				★		
	바. 수·배전공사				★		
	사. 전기기기공사				★		
아. 발전설비공사				★			
17. 통신·신호및방재설비공사	자. 승강기및인양기설비공사				★		
	가. 통신·신호설비공사				★		
	나. TV공청설비공사				★		
	다. 방재설비공사				★		
	라. 감시제어설비공사				★		
	마. 가정자동화설비공사				★		
	바. 자동화재탐지설비공사				★		
	사. 정보통신설비공사				★		
18. 지능형홈네트워크설비공사	가. 홈네트워크망공사				★		
	나. 홈네트워크기기공사				★		
	다. 단지공용시스템공사				★		
내구조부별	기둥	가. 안전과관련된하자					★
	내력벽	나. 안전과관련되지않은하자				★	
	보, 바닥, 지붕	가. 안전과관련된하자					★
		나. 안전과관련되지않은하자					★
	주계단	가. 안전과관련된하자					★
	나. 안전과관련되지않은하자					★	



제6절. 「집합건물법」의 집합건물분쟁조정위원회의 신설

건설과 관련된 분쟁위원회 기구들은 [표14]와 같이 다양하다. 조정위원회를 지속적으로 신설 증대 운영되고 있는 실정이나 복잡 다양하여 신청인들이 적시적기에 적정한 위원회를 찾을 수 있도록 분쟁처리 기구(가칭, 건설분쟁종합지원센터) 개설이 필요하다고 사료된다.

[표14. 하자분쟁 처리기구의 법령간 비교]

관련법령	조정위원회 명칭	위원회의 하자관련 업무내용
건설산업기본법 제69조	건설분쟁조정위원회	-수급인의 하자담보책임에 관한 분쟁조정 -조정서 내용은 재판상 화해와 동일한 효력 예정 (시행 : 2014.2.7)
민간공사	주택법 제46조의2	- 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 사무의 심사 조정 - 하자여부의 판정 - 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 공동주택의 입주자등과 사업주체간의 분쟁조정 - 하자의 책임 범위 등에 대한 사업주체, 설계자 및 감리자간에 발생하는 분쟁 조정 - 다른 법령에서 위원회 사무로 규정된 사항 - 기타 위원회의 의사에 관한 규칙의 제정, 개정 및 폐지에 관한 사항. 위원회의 위원장이 회의에 부치는 사항 - 조정서 내용은 재판상 화해와 동일한 효력
	집합건물법 제52조의2	- 집합건물 분쟁의 심의·조정 - 이법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 주택법 제46조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외 - 조정 효력은 당사자간 조정서와 같은 내용의 합의 성립으로 봄
	건축법 제88조	- 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정 및 재정 - 건설산업기본법 제69조에 따른 조정 대상이 되는 분쟁은 제외
	소비자기본법 제60조	- 소비자와 사업자 사이에 발생한 분쟁을 조정 - 조정 내용을 양 당사자가 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 재판상 화해와 동일한 효력
공공공사	국가계약법 제29조	- 이의신청에 따른 재심청구를 심사 조정 - 국제입찰에 따른 정부조달 계약의 범위와 관련된 사항 - 하자분쟁 조정의 경우 집단 분쟁조정 절차도 이용 가능 - 조정 청구인과 해당 중앙관서 장이 조정이 완료된 후 15일 이내에 이의를 제기하지 아니한 경우 재판상 화해와 같은 효력
	공사계약일반조건 (회계예규)	- 협의 (협이가되지 않으면 법원 판결 또는 중재) - 국제입찰인 경우에는 국가계약분쟁조정위원회 이용가능



제7절. 하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 산정기준 제정

1. 균열하자 판정기준

하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정기준 제2장 하자 여부 판정의 제4조 (균열)의 판정기준은 ① 콘크리트 허용균열폭(외벽의 경우 0.3mm)이상일 경우 하자로 판정한다. ② 제1항에 따른 하자 판단의 세부기준은 별표 1과 같다. 다만, 허용균열폭 미만인 경우에도 누수가 있거나 철근이 배근된 위치에서 발견된 경우 하자로 판정한다.

[표15. 균열하자 판정기준]

구조	부재	위치	환경 조건	허용균열폭(mm)			
				안전	내구	수밀	
아파트 관리사무실	기둥	-	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-	
	보	-	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-	
	벽체	외벽	외기에 직접 면하는 부분	습윤환경	0.3mm와 0.005Cc 중 큰 값		-
		내벽	실내, 계단실	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-
	슬래브	외부	외기에 직접 면하는 부분	습윤환경	0.3mm와 0.005Cc 중 큰 값		-
		내부	천장, 내부발코니	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-
지하구조물 (주차장 기계실, 전기실)	기둥	-	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-	
	보	-	건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-	
	벽체	지하옹벽		습윤환경	0.3mm와 0.005Cc 중 큰 값		-
		내부벽, 계단벽		건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-
	슬래브	천장, 바닥		건조환경	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		-
물탱크	벽체, 슬래브	-	건조환경 (조건법)	0.4mm와 0.006Cc 중 큰 값		0.1	
피트	-	-	습윤환경	0.3mm와 0.005Cc 중 큰 값		-	

※ Cc는 최외단 주철근의 표면과 콘크리트 표면사이의 콘크리트 피복두께(mm)

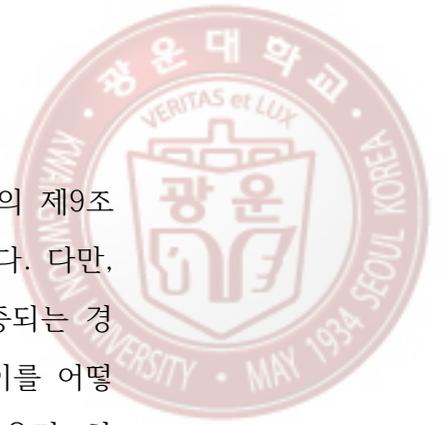


위 [표15]에서 보는바와 같이 소송에서도 논란의 소지가 많았던 균열에 대한 허용폭에 대한 기준을 상세화 하였다. 하지만, ‘다만, 허용균열폭 미만인 경우에도 누수가 있거나 철근이 배근된 위치에서 발견된 경우 하자로 판정한다.’는 단서조항이 포함되어 있다. 공동주택의 경우 나날이 발전하여 초고층화, 구조적 복잡화가 되어가고 있는 것이 사회적 현실인데 반하여 ‘철근이 배근된 위치’라는 것은 그 범주를 한정하기에는 상당히 모호한 부분이 있다. ‘철근이 배근된 위치’라는 취지를 예측하자면 허용균열 폭 이내의 미세한 균열이라 하더라도 구조적인 문제가 발생하여 안전진단결과 무너지거나 무너질 우려가 있는 경우에는 모든 균열을 하자로 판정해야하며 보수범위에 속하는 취지임을 엿볼 수 있으나 자칫 본 제정안의 취지와 다르게 철근이 벽체 전체에 배근되어 있으므로 모든 균열은 보수 대상이라고 해석하여 대립될 경우 결국 그 입증을 위한 비파괴 조사가 후행되어야 할 것이다.

따라서, ‘철근이 배근된 위치’에 미세한 균열이 존재한다 하더라도 안전진단이 필요한 경우인지를 심사관 내지 조정관의 검토가 선행되어야 하며, 안전진단이 필요하다고 판단될 경우 신청인과 피신청인의 협의 후 안전진단을 실시하여 무너지거나 무너질 우려가 있는 경우에는 비파괴 검사를 통하여 배근 현황과 균열 현황도를 대비하여 일치되는 균열에 한하여 하자로 판정함이 바람직 할 것이다.

2. 조경수 하자의 판정기준

종합적인 계획, 관리, 조정에 따라 주거단지 경관 및 환경을 조성, 개량하기 위해 심은 조경수가 태풍, 홍수, 가뭄 등 자연재해로 인하여 죽거나 피해를 입는 경우를 의미한다.



하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정기준 제2장 하자 여부 판정의 제9조 (조경수 고사) ‘수관부 가지가 2/3 이상 고사된 조경수는 하자로 판정한다. 다만, 유지관리 소홀로 인한 고사 및 인위적으로 훼손된 조경수라는 점이 입증되는 경우 하자에서 제외한다.’고 기준하고 있다. 조경수는 살아있는 생물로써 이를 어떻게 관리하느냐에 따라 생육의 활성도가 상당히 중요하다 할 수 있다. 아울러, 하자판정 기준, 조사방법 및 보수비용 산정기준 제2장 하자 여부 판정의 제29조(자연재해에 의한 조경수 피해) ‘시공자의 재해방지노력에도 불구하고 불가항력적인 자연재해가 발생했을 때, 객관적인 자료(사용검사 도면, 하자보수 내용, 사진 또는 비디오 테입 등)에 의하여 자연재해가 입증되는 경우 하자가 아닌 것으로 판정한다.’고 기준하고 있다.

위와 같은 ‘유지관리 소홀로 인한 고사’, ‘자연재해가 입증되는 조경수 피해’의 기준은 조경수가 고사된 경우 대부분의 책임이 공사상 잘 못에 있기 때문에 하자로 판정해야한다는 의미로 해석될 수 있는 모순이 있다. 조경공사 시방서에는 ‘하자보수의 면제’ 조항에 ‘천재지변과 이의 여파에 의한 경우’를 포함하고 있으며, 사업주체가 아파트 관리주체인 입주자대표회의 내지 관리주체를 대행하는 위탁관리 용역업체에 공용부분을 인수인계하는 시기는 입주자대표회의가 구성된 직후 시기에 진행되고 있으며, 이후 공용부분에 대한 모든 유지관리는 인계를 받은 자에게 그 책임이 있다 할 것이다.

인계 이후의 고사가 발생 시 유지관리 소홀에 대한 입증할 수 있는 방법이 없다는 것이며, 더불어 자연재해와 공사상의 문제는 결부시킬 수 없기 때문에 본 기준은 실효성이 부족하다고 판단된다.



제8절. 각 구성원들간 책임한계의 변경

1. 임대주택의 임차인 그리고 분양전환 받은 수분양자의 하자보수 청구권

임대의무기간이 경과하면 우선적으로 분양 전환 받을 것을 전제로 임대주택을 임차한 임차인의 경우에는 보통의 임차인과는 달리 잠재적인 소유자의 지위에 있고, 특히 영구임대주택 임차인의 경우에는 소유자의 지위와 다르지 않으며, 실무상 임대주택의 입주자들이 임대사업자에 대하여 임대주택의 하자보수를 요구하고 있는데 최초 임대를 받은 임차인과 임대가 종료된 이후 분양전환 받은 수분양자의 경우 하자담보책임기간의 기산시기에 대하여 살펴보고자 한다.

임대주택의 임대기간에도 임대사업자에게 하자보수책임을 인정하면서 관련 법률상의 '분양한 날'이 임대주택은 포함되지 않는다고 보는 경우 임대주택을 분양전환 하는 분양자의 하자담보책임기간을 분양전환한 때부터 기산된다고 한다면, 임대사업자에게 임대의무기간을 포함한 이후로부터 10년 동안의 하자담보책임을 부담시키는 부당한 결과가 초래된다.

임대주택의 임차인들은 위에서 살펴본 바와 같이 임대의무기간 및 분양전환시기, 분양전환가격의 산정기준 등이 기재된 입주자모집공고절차를 포함하여 일반 분양절차와 마찬가지로 「주택공급에 관한 규칙」에서 정한 절차에 따라 모집되고, 임차인들은 임차인대표회의를 구성하여 임대사업자와 일정한 사항에 관하여 협상할 수 있으며, 임대의무기간이 경과하면 무주택자인 경우에는 우선적으로 분양을 받을 수 있는 권리가 주어지는 등 일반 임차인과는 달리 임대주택의 소유를 목적으로 입주하는 점, 「임대주택법 시행령」 및 시행규칙에는 임차인들이 임대사업자



에게 당연히 하자보수를 요구할 수 있다는 것을 전제로 임차인대표회의는 임대사업자와 사이에 하자보수에 관하여도 협의할 수 있고, 또한 임대사업자로 하여금 ‘임차인은 시장·군수 또는 구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우, 사업자가 시장·군수 또는 구청장이 지정한 기간 내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우 등에는 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 갱신을 거절할 수 있다’는 내용이 기재된 표준임대차계약서를 사용하도록 규정하고 있다.

만약 임차인들이 임대사업자에 대하여 임대기간에는 하자보수를 요구하지 못하고 분양전환을 받은 이후에서야 비로소 가능하다고 한다면 결국 하자의 확대를 그냥 방치하게 되는 결과를 초래하는 점, 실무상 임대사업자와 임차인들 사이에 임대사업자의 하자보수책임의 유무에 관하여는 다툼이 없고, 다만 그 하자판정에 관하여 많은 분쟁이 발생하고 있는 점⁶¹⁾등을 종합하면, 임대사업자는 임차인들에 대하여 임대주택의 하자보수책임을 부담한다고 할 것 이고, 다만 임차인은 임대주택을 분양전환받기 전에는 관리행위를 넘어 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 행사할 수는 없다고 할 것이다.

따라서, 임대주택과 일반분양주택이 한 주택단지를 구성하는 경우에 실무상 하자보수를 같이 하고 있고 임대기간 동안에도 임대사업자에게 임대주택의 하자보수의무를 인정하는 이상 일반분양한 공동주택의 하자보수와 마찬가지로 임대사업자 겸 분양자는 처음 임차인들이 입주한 시점부터 주택법에 의거한 10년간 하자담보책임을 부담한다고 보는 것이 타당할 것이다.

61) 임대주택의 하자보수기간에 관한 질의에 대한 건설교통부의 회신결과에 의하면, 임대주택은 구 공동주택관리령상의 하자보수기간의 적용을 받지 아니하고 임대주택법령에도 이에 관한 별도의 규정을 하고 있지 않으나, 임대사업자는 임차인으로부터 자본적 지출에 해당되는 수선유지비가 포함된 임대료를 받고 있으므로 임대기간 중 하자에 대한 보수책임이 있다.



2. 도급인, 수급인, 하수급인의 책임 한계

도급인(사업시행자)⁶²⁾ 발주한 계약 중 시공을 도급받은 수급인(종합건설사) 그리고 수급인으로부터 시공을 도급받은 하수급인(전문건설사) 중 도급인과 수급인의 관계에서는 도급인은 수급인에게 공사계약 조건으로 개정된 집합건물법에 따른 하자담보책임기간을 추가로 요구 할 것으로 예상되고 이에따라 수급인 역시 하수급인과의 계약시 동일한 조건을 요구할 것으로 예상되고 있다.

법률 개정 이전의 도급인과 하도급의 관계에서는 주택법 시행령 59조 별표 6항, 7항에 근거하여 하도급 계약시 각 공종별 하자담보책임 기간을 적용하여 하자담보책임기간의 종료일이 도급인과 하도급인이 동시에 끝날 수 있어 사후관리 실무상 무리가 없었으나, 법률이 개정된 이후 집합건물법상 하자담보 존속기간이 연장 적용되어 도급인과 하도급 계약시 집합건물법의 적용으로 보증기간이 확대되는 것이다.

문제는 미분양 세대 발생시 '인도한 날'의 시기적 한계점이 없다는 것이다. 법률 개정 이전에는 수급인은 하수급인과 동일한 하자담보책임 기간으로 수급인의 부담이 없었으나 미분양 세대에 대한 하자담보책임 부담이 가중되면서 하수급인에게 미분양시 무한 하자담보책임을 요구하기는 무리가 있으며 일정기간의 하자담보책임 기간을 연장한다 하더라도 이에 따른 하수급인의 계약단가 상승이 불가피하며 전문건설공제조합의 하자이행보증 수수료의 원가 역시 당초 보다 높게 측정되게 된다. 따라서, 관련 정부기관은 하자보수 실무에 필요한 각 건설관련 협회 및 학

62) 통상 말하는 시행사란 어떤 부동산 개발사업의 실질적인 사업 운영자를 말한다. 아파트라면 그 아파트 사업의 실질적 운영자, 즉, 재건축 아파트라면 재건축 조합, 민간 사업자라면 그 사업장의 부동산개발회사나 지주 등 현실적인 그 사업을 실행하는 장본인을 뜻한다. 시행사는 시공사(보통 건설회사)에게 도급건설을 주어 건축을 완성하며, 자금은 금융기관으로부터 조달하는 등의 역할을 한다. 실정법상은 부동산개발업을 영위하기 위해 국토해양부장관에게 등록된 부동산개발업자를 말한다.



회, 보증보험사 등과 협의하여 수급인과 하수급인들간 하자담보책임 범위에 대한 기준마련이 시급하다 할 것이다.

제9절. '전유부분'과 '공용부분'의 불명확한 경계구분

「집합건물법」에서 전유부분은 구분소유권의 목적인 건물부분⁶³⁾을 뜻하며, 공유부분은 전유부분 외의 건물부분과 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물⁶⁴⁾ 그리고 건물부분과 부속의 건물의 공유부분의 경계 및 범위는 규약으로써 정할 수 있다고 정의하고 있다. 이렇듯 원칙적으로는 구조상, 이용상의 독립성을 갖춘 건물의 부분이 전유부분이 되며 그렇지 않은 부분은 공용부분이 된다. 그러나 경우에 따라서 어느 범위까지 전유부분에 포함될 것인가 하는 판단이 모호한 경우가 있다.

문제는 기존에 분쟁의 소지가 많지 않았던 공용부분과 전유부분의 경계 구분에 대한 사항이다. 공동주택의 특징을 살펴보면, 우선 전유부분에 하자가 있다고 하더라도 이것이 과연 전유부분의 것인지 공용부분에 해당하는 것인지에 대하여 분명하지 않은 경우가 많다.

본 문제의 중요성은 하자 발생으로 인한 보수의 주체의 구분뿐만 아니라 그동안 구체적인 구분이 어려운 사항에 대하여 특정한 건물부분에 대한 관리, 변경 등에 관한 사항을 누가 결정할 것인가 하는 문제가 발생하고 여기서 발생하는 비용이나 수익을 어떻게 분배할 것인가⁶⁵⁾ 하는 문제도 발생된다. 공용부분을 폭넓게 인

63) 「집합건물법」 제2조 제3항. 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

64) 「집합건물법」 제2조 제4항 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항(제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분과 부속의 건물은 규약으로써 공용부분으로 정할 수 있다.)에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.

65) 「집합건물법」 제17조 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용



정하게 되면 관리단의 역할이 커지고 반면에 구분소유자 개인의 소유권을 강조하는 입장에서 공용부분을 좁게 볼 수도 있다.

예를 들면, 아파트 어떤 동의 옥상 바닥 부분에 균열이 생겨 그 아래로 물이 유입되는 경우 유입되는 원인이 공용부분의 하자인지 아니면 전유부분의 하자인지 판단하기 쉽지 않다. 또한, 사용검사일로부터 일 년 뒤에 인도받은 세대가 있다고 가정하고 해당 세대에서 우기철에 사용검사일로부터 해당 세대의 외부 벽체의 균열로 인한 내부로 빗물이 유입되는 하자가 발생 시 공동주택의 외부 벽체는 공용부분 포함되고 공용부분은 사용검사일로부터 하자담보책임기간이 기산되며 전유부분은 인도한 날로부터 기산되기 때문에 공용부분의 하자담보책임기간이 전유부분 보다 일 년이 짧게 되면서 사업주체의 하자담보책임은 소멸된 상태가 되는 것이고 사업주체와 입주자, 그리고 관리주체와 입주자간 갈등 내지 분쟁의 소지가 다분한 것이다. 이처럼 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 하자로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 하자는 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다는 집합건물법 제6조의 규정도 이러한 어려움을 고려한 것으로 보인다. 따라서 이 견해는 현실적으로 전유부분과 공용부분을 구분하는 것이 곤란하다는 점을 고려할 때 받아들이기 어렵다고 하겠다.

이와 유사한 경우로 전유부분의 발코니에 설치되어있던 우수입상관이 막히면서 우천시 역류한 우수가 전유부분 내부로 유입되어 천정에 낙수되는 손해가 발생하였다. 이에, 입주민은 발코니에 위치한 우수입상관은 세대 내부에 위치하고 있으나 손해 발생의 원인이 공용부분에 있으므로 관리주체인 입주자대표회의에 관리의무위반을 주장하며 손해배상 청구 소송을 진행하였고, 재판 결과 “옥상 빗물

부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.



배수를 위한 우수관은 전유부분에 설치되어있기는 하나 공공적 이익을 해칠 수 있기 자신의 전용부분을 통과 한다고 하여 그 부분을 함부로 변경. 훼손할 수가 없으며, 관리주체는 옥상에서 유입된 빗물이 지하 배수관까지 원활하게 통과되는 지 여부를 개별 입주자의 협조 없이도 간단한 검사 방식으로 확인할 수 있으며, 그 검사 과정에서 지하 배수관까지의 통과가 원활하지 않다고 보이는 경우, 개별 전용부분에 들어가 그곳을 지나 는 공용부분을 점검하는 것은 충분히 가능하고 오히려 마땅히 해야 할 업무”라고 판시⁶⁶⁾되어 사실상 전유부분 내에도 공용부분에 해당하는 관리가 필요하다는 점을 확인할 수 있다.

세대의 발코니는 전망, 휴식 등을 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간인데 발코니는 전유면적에 포함되지 않는 면적으로 공용부분인지 전유부분인지의 구분이 명확하지 않다. 원칙적으로는 전용면적에 포함되지 않고 「건축법 시행령」상 외벽으로부터 1.5m 이상 돌출된 부분만이 바닥면적에 포함⁶⁷⁾되는데 건축물의 바닥면적에서 제한적으로 포함된다고 한다면 발코니는 전유부분이 아닌 공용부분이라 할 수 있다. 다만, 건축법에 따라 발코니는 구분소유자가 임의로 확장 할 수 있는 점, 공용부분처럼 관리가 어려운 점 등을 고려해볼 때 관리상의 구분은 전유부분에 속한다 할 것이다.

전유부분과 공용부분의 구분으로 서울특별시 공동주택관리규약 준칙을 살펴보면 [표16] 전유부분의 범위와 [표17] 공용부분의 범위를 정하고 있다.

66) 서울중앙지방법원 2012.12.5. 2012가단180450 판결.

67) 「건축법 시행령」제119조 1항. 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. 제3호 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다. 다목. 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.



[표16. 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 별표2. 전용부분의 범위]

구 분	범 위
천장.바닥 및 벽	• 세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체.
현관문 및 창 (발코니 창 포함)	• 문틀.문짝과 이에 부수된 시건장치 등의 시설.
배관.배선 및 닥트와 그 외의 건물에 부속 되는 설비	• 제1호에서 정하는 전용부분에 설치되어 있는 부분. 다만, 2세대 이상이 사용하는 배관.배선 등은 공용부분으로 한다.
세대별 전기.수도.가스 급탕 및 난방의 배관. 배선 .계량기 등	• 계량기까지는 공용부분으로 하고, 그 후의 배관 및 배선은 전용부분으로 한다.

[표17. 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 별표3. 공용부분의 범위]

구 분	범 위
건물부분	• 주요구조부 : 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간 • 그 밖에 전용부분에 속하지 않는 부분
부대시설	• 주차장, 관리사무소, 담장, 입주자집회소 • 보안등, 대문, 경비실, 자전거보관소, 조경시설, 옹벽, 축대, 공동주택단지 안의 도로, 안내표지판, 공중전화, 공중화장실, 저수시설, 지하양수시설, 대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설, 오수처리시설, 단독정화조, 소방시설, 냉난방공급시설, 급탕공급시설, 공동저탄장, 수해방지시설 • 전기, 전화, 가스, 급수, 배기, 배수, 환기, 난방, 소화, 배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 텔레비전 공동시청안테나 및 종합유선방송의 구내전용선로설비, 우편물수취함, 지능형 홈네트워크 설비 • 그 밖에 전용부분에 속하지 않는 시설
복리시설	• 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 유치원 및 보육시설(개인에게 분양된 시설은 제외), 주민공동시설, 문고 • 그 밖에 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 및 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설 등



[표16]의 전용부분 중 천정, 바닥 및 벽의 세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체로 기준하고 있는 반면에 [표17]의 공용부분 주요구조부의 주요구조부 : 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간으로 범위를 정하면서 결국 전용부분의 천정에는 공용부분의 보, 지붕이 중복되며, 전용부분의 바닥은 공용부분의 바닥과 중복되며, 전용부분의 벽은 공용부분의 벽과 외벽이 중복됨을 확인할 수 있다.

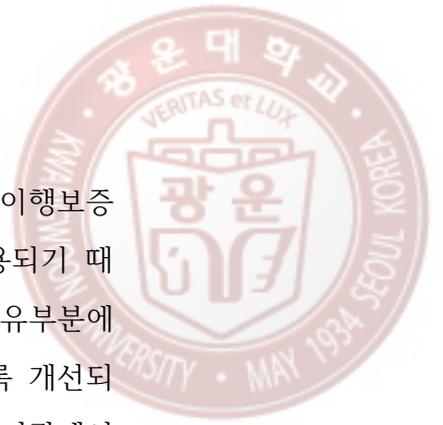
중복되는 범위에 대한 보다 상세히 구분해야만 사업주체와 입주자, 관리주체와 입주자, 입주자와 입주자(세대간 경계의 구분)의 분쟁 소지를 줄일 수 있으며 [표 18]에서와 같이 중복되는 부분들에 대한 상세한 범위를 구분하였다.

[표18] 주요 구조체의 경계 구분 개선안

구분	전유부분	공용부분
벽	• 외벽의 중심선으로부터 내쪽에 면하는 구간	• 외벽의 중심선으로부터 외쪽에 면하는 구간
바닥	• 바닥 슬래브의 중심선으로부터 윗쪽에 면하는 구간	• 최하층 바닥 슬래브의 중심선으로부터 아래쪽에 면하는 구간
천정	• 천정 슬래브의 중심선으로부터 아래쪽에 면하는 구간	• 최상층 천정 슬래브의 중심선으로부터 위쪽에 면하는 구간

제10절. 「주택법 시행령」 제24조 개정의 필요성

사용승인일로부터 공용부분과 전유부분이 동시에 기산되었던 하자담보책임기간이 「주택법상」 전유부분은 ‘입주자에게 인도한 날’, 「집합건물법」상 전유부분은 ‘구분소유자에게 인도한 날’로 개정되면서 하자보수를 담보하는 사업주체의 입장에서 각 세대별 별도의 하자보수 관리 및 운영이 필요한 실정이 되었다.



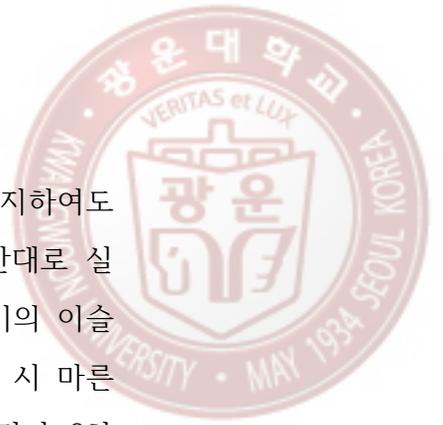
하자담보책임기간의 기산일이 공용부분과 전유부분이 분리되었고 하자이행보증보험의 증서 역시 공용부분과 전유부분의 각 세대별 각기의 보험이 적용되기 때문에 입주자대표회의에서의 하자보수청구권은 공용부분에 한정하고 전유부분에 대한 하자보수 청구권은 각 세대별로 구분 소유자들이 진행 될 수 있도록 개선되어야 할 것이며 주택법 시행령 24조의 “하자보수보증금의 보증서 발급기관에서 발행하는 보증서를 사용검사권자의 명의로 예치하고, 그 예치증서를 사용검사(중간생량) 제출할 때 사용검사권자에게 제출하여야 한다.”의 본 조항은 공용부분과 전유부분의 기산일이 동일할 때 적용될 수 있는 사항으로 개정을 통하여 공용부분으로 그 범위를 한정해야한다.

제11절. ‘결로’ 및 ‘층간소음’ 설계기준의 강화

1. ‘결로’

국토교통부에서는 공동주택 결로 방지를 위한 성능기준 등에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 세부적인 사항을 정하여 공동 주택 세대 내의 결로 저감을 유도하고 쾌적한 주거환경을 확보를 목적으로 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조의3 제3항에 따라 「공동주택 결로 방지를 위한 설계기준」을 2013년12월 27일 고시하였다. 주요내용으로는 지역별 주요 부위별 결로 방지 성능기준을 각 대상부위별 TDR 기준값을 선정하였고 주요부위별 결로 방지 성능평가 방법 및 취약부위에 대한 표준상세도를 규정하였다. 아울러, 본 기준 제정에 따라 설계기준 적용에 따른 평가서를 작성하여 승인 받도록 규정하였다.

결로의 발생원인은 크게 높은 실내습도와 차가운 내장재의 표면의 온도차이로 요약 될 수 있다. 실내공기가 함유하고 있는 습기의 상태에 따라 결로가 발생되



기 시작하는 이슬점의 온도가 결정되므로 내장재의 표면온도를 높게 유지하여도 실내습도가 높으면 결로가 발생될 수 밖에 없는 조건인 것이다. 이와 반대로 실내의 습도가 낮고 내장재의 표면온도가 지나치게 낮을 경우에도 실내공기의 이슬점 온도까지 낮아질 경우에도 결로는 발생될 수 있다. 결로 결로가 발생 시 마른 수건으로 초기에 닦아내지 않으면 마감재의 변색, 뒤틀림 등으로 확대되어 2차 피해가 발생하게 된다. 따라서 결로의 설계기준을 강화한다 하더라도 결로는 자연적 현상으로 결로 발생을 방지하기 위해서는 입주자는 환기를 자주해야 할 것이며 동절기의 환기 시 실내온도가 낮아짐에 따른 난방비 절감을 위해 환기를 자주 진행하기 어렵다면 상대습도를 높일 수 있는 생활상의 조건을 최소화 하는 것도 하나의 방안이다. 특히 환기의 경우 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」⁶⁸⁾에서는 「건축법 시행령」⁶⁹⁾에 따라 환기장치를 설치하도록 하고 있고 입주자도 결

68) 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제11조 ①영 제87조제2항의 규정에 따라 신축 또는 리모델링하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 "신축공동주택등"이라 한다)은 시간당 0.5회 이상의 환기가 이루어질 수 있도록 자연환기설비 또는 기계환기설비를 설치하여야 한다. [개정 2013.9.2, 2013.12.27] 1. 100세대 이상의 공동주택, 2. 주택을 주택 외의 시설과 동일건축물로 건축하는 경우로서 주택이 100세대 이상인 건축물 ②신축공동주택등에 자연환기설비를 설치하는 경우에는 자연환기설비가 제1항에 따른 환기횟수를 충족하는지에 대하여 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 신축공동주택등에 「산업표준화법」에 따른 한국산업표준(이하 "한국산업표준"이라 한다)의 자연환기설비 환기성능 시험방법(KSF 2921)에 따라 성능시험을 거친 자연환기설비를 별표 1의3에 따른 자연환기설비 설치 길이 이상으로 설치하는 경우는 제외한다. ③신축공동주택등에 자연환기설비 또는 기계환기설비를 설치하는 경우에는 별표 1의4 또는 별표 1의5의 기준에 적합하여야 한다. ④다중이용시설을 신축하는 경우에 기계환기설비를 설치하여야 하는 다중이용시설 및 각 시설의 필요 환기량은 별표 1의6과 같으며, 설치하여야 하는 기계환기설비의 구조 및 설치하는 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 다중이용시설의 기계환기설비 용량기준은 시설이용 인원 당 환기량을 원칙으로 산정할 것,
2. 기계환기설비는 다중이용시설로 공급되는 공기의 분포를 최대한 균등하게 하여 실내 기류의 편차가 최소화될 수 있도록 할 것,
3. 공기공급체계·공기배출체계 또는 공기흡입구·배기구 등에 설치되는 송풍기는 외부의 기류로 인하여 송풍능력이 떨어지는 구조가 아닐 것,
4. 바깥 공기를 공급하는 공기공급체계 또는 공기흡입구는 입자형·가스형 오염물질의 제거·여과장치 등 외부로부터 오염물질이 유입되는 것을 최대한 차단할 수 있는 설비를 갖추어야 하며, 제거·여과장치 등의 청소 및 교환 등 유지관리가 쉬운 구조일 것,
5. 공기배출체계 및 배기구는 배출되는 공기가 공기공급체계 및 공기흡입구로 직접 들어가지 아니하는 위치에 설치할 것,
6. 기계환기설비를 구성하는 설비·기기·장치 및 제품 등의 효율과 성능 등을 판정하는데 있어 이 규칙에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 해당항목에 대한 한국산업표준에 적합할 것

69) 「건축법 시행령」 87조 2항, 건축물에 설치하는 급수·배수·냉방·난방·환기·피뢰 등 건축설비의 설치에 관한 기술적 기준은 국토교통부령으로 정하되, 에너지 이용 합리화와 관련한 건축



로가 발생하지 않도록 환기장치를 의무적으로 가동하도록 규정하고 있다. 따라서 결론은 실내공기의 상대습도를 저감할 수 있도록 생활상 습관이 가장 중요하다고 할 것이다.

2. 층간소음

공동주택의 층간소음 저감을 위해 2005년 7월 구)건설교통부는 공동주택 바닥 충격음 차단구조 인정 및 관리기준에서 표준바닥구조 시스템을 최초로 도입하여 공동주택 표준바닥구조⁷⁰⁾ 또는 인정바닥구조⁷¹⁾ 시공을 의무화 하였다. 이전의 공동주택 대부분의 구조체 슬래브는 150~165mm두께의 철근콘크리트로 시공되고 있었고 표준바닥구조의 도입시 벽식구조 또는 혼합구조는 210mm이상, 무량판구조는 180mm이상, 라멘구조는 150mm 이상을 요구하는 바닥 구조체의 성능조건을 요구하여 현재까지 대부분의 공동주택이 벽식구조로 시공되는 점을 감안한다면 슬래브의 두께가 무려 약30%가 두꺼워진 것이다. 하지만, 기준이 적용된 이후에도 층간소음의 민원은 오히려 증가되는 추세였고 여전히 제도개선 요구는 높고 이웃간 갈등 및 사업주체를 대상으로 하는 분쟁 지속되고 있다. 이처럼 층간소음의 해소 요건에 대하여 슬래브 두께만 강화한다고 하여 모든 문제를 해결할 수 없는 것이다.

최근 공공기관들이 거주자간의 층간소음 해결 방안을 다방면으로 마련하여 공동주택 층간소음 예방을 위한 운영규정을 적용하여 시행중이며, 환경부는 공동주택 내 층간소음평가 및 배상액 산정기준을 수립하고 있으며, 광명시의 경우에는 주

설비의 기술적 기준에 관하여는 산업통상자원부장관과 협의하여 정한다.

70) 바닥 두께를 일정기준 이상(벽식 210mm, 무량판 180mm, 기둥식 150mm)으로 시공하는 바닥 구조

- 벽식구조 : 기둥없이 내력벽을 통해 힘을 전달하는 구조로 가장 일반적
- 무량판구조 : 수평부재인 보가 없이 바닥과 기둥으로 힘을 전달하는 구조
- 기둥식구조 : 바닥, 보, 기둥을 통해 힘을 전달하는 구조

71) 인정바닥은 슬래브 두께와 관계없이, 실험실에서 측정된 바닥충격음이 일정기준 이하(경량충격음 58dB, 중량충격음 50dB)를 충족하는 바닥구조를 의미한다.



택조례를 개정하고 2014년 7월부터 ‘층간소음 해결 지원센터’를 운영할 예정으로 ‘층간소음 갈등 해소 자문위원회’(변호사, 건축사, 환경분야 전문가 등 10여명 정도)도 구성하여 기술적 자문과 해결 방안을 제시할 수 있도록 진행하고 있고 환경부의 한국환경공단 경우 국가소음정보시스템의 ‘층간소음 이웃사이센터’를 개설 운영중에 있으며, 서울특별시는 2013년10월7일 ‘이웃이랑 가족처럼 층간소음 걱정 그만!’이라는 예방교육 교재를 최초로 발간하여 초등학교 및 유치원생들의 예방 교육 교재를 배포하는 등 층간소음 갈등 해소를 위한 정부 및 공공기관들의 노력이 상당한 현실이다.

이처럼 층간소음은 공동주택에 함께 살아가면서 남을 배려하는 공동체문화 의식 부족의 문제가 가장 크다고 볼 수 있다. 서로의 가치관이 다르고 생활방식이 다른 사람들끼리 이웃하여 살아가는 공동주택에서는 서로 존중하고 배려해 주는 마음이 중요한 것이다. 인간은 각자의 현재 상태라든가 주위 환경에 따라서 어떠한 소리든 상관없이 소음으로 받아들일 수 있다. 이는 개인의 주관적인 감각에 의한 것이다. 예를 들자면 본인이 거주중인 공동주택에서 윗 층에서 어린아이들이 뛰어논다고 가정해 볼 때 윗 층에서 뛰어노는 아이가 본인의 자녀, 손자 또는 조카 등 친인척이라면 이것은 소음이 아닌 소리가 되는 것이고 윗 층에서 뛰어노는 아이가 본인이 모르는 아이라면 소음이 되는 것이다. 또한 윗 층에서 뛰어노는 아이를 모른다고 하더라도 당장의 행복이 풍만하다면 소음이 아닌 소리로 받아들일 수 있다.

층간소음이란 개인주의적 사회의 변화를 반영하는 결정체라고 할 수 있고 어려운 경기침체와도 직접적인 영향력이 있다고 사료된다. 물론 공동주택의 세대수가 기하급수적으로 늘어나면서 분쟁의 건수도 많아진 것은 사실이나 현재처럼 슬래브의 두께가 두껍지 않았던 예전보다 분쟁의 빈도 및 분쟁 정도의 심각성이 높다는 점을 보면 그 사실을 알 수 있다.



제12절. 공정거래위원회의 아파트 분양계약서 표준약관 변경

본 개정안 내용을 살펴보면 ‘하자가 중대하고 보수가 곤란’, ‘분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 사항과 실제 시공건축물과의 차이가 현저’, ‘그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반’한 경우 분양계약을 해지할 수 있는 등 약관이 변경되었다.

하지만 본 개정사항은 그 범위가 주관적 해석에 따라 달리 볼 수 있는 범위이다. 또한, 공동주택을 매입하여 거주하는 대중들의 인식은 의식주를 해결하기 위한 단순한 ‘집’의 수단이 주된 목적이겠으나, 사회적 배경상 가치상승 개념의 기대심리가 전혀 없다고 볼 수는 없다. 이렇듯 소비자를 두텁게 보호하고자 하는 공정거래위원회의 취지와는 달리 본 항목들로 인하여 매매계약 당시의 가치상승의 기대심리가 저하될 경우 위 분양 약관을 활용하여 분쟁의 건수가 더욱 증가될 것으로 전망되고 있다. 따라서 본 개정안을 좀 더 구체화 할 수 있는 단서 조항이 필요하다.



제5장. 결 론

공동주택의 보급 확대와 주택 품질에 대한 입주자들의 관심 그리고 소비자 입장에서 권리의식 향상으로 하자와 관련된 분쟁이 날로 증가하고 있는 추세이다. 정부는 이를 반영하여 최근 「주택법」과 「집합건물법」등 하자담보책임과 관련된 법률을 광범위하게 개정함으로써 건설업계의 법적 책임은 가중되었다. 하자담보책임의 귀속 주체를 시공사까지 확대하고 구분소유자가 시공사에게 직접적인 하자 보수 청구가 가능하게 되었으며 하자담보책임기간의 기산일이 변경되면서 공용부분과 전유부분의 하자담보책임기간이 구분되어 지는 등 실무적 변화가 불가피하게 되었으나 변화된 법률의 범위가 방대하여 건설업계의 준비는 충분하지 않은 상태로 실무적 대응방안 마련이 시급한 실정이다.

「주택법」에서는 하자심사·분쟁조정위원회의 운영이 강화되었고 분쟁조정 시 재판상 화해의 효력이 부여되었으며 하자의 판정기준도 새롭게 제정되었다. 또한, 「집합건물법」에서는 하자담보 책임 범위 및 기간이 재설정되었고 구분 소유자에 대한 시공자의 법정 하자담보 책임을 인정하고 집합건물에 관련된 분쟁 처리를 전담할 전문 조정위원회가 신설되었으며 「주택법」과 「집합건물법」간의 적용 우선순위에 관한 부칙 조항 개정하였다.

개정 이전의 하자담보책임기간은 「주택법」에서는 사용승인일로부터 기산되어 각 연차별, 공종별로 비교적 세분화 되어 있었고 「집합건물법」은 「민법」을 준용하여 연차별, 공종별 구분 없이 10년을 기준하였으나 개정 이후 「집합건물법」의 하자담보책임을 보다 구체화 하였다. 하지만 개정안 역시 「주택법」과 「집합건물법」상 하자담보책임기간의 성격과 기간이 다르며 오히려 「집합건물법」의 성격에 따라 사업주체가 부담해야 할 하자담보책임은 증가되는 결과를 초래하게 됨에 따른 시



공자의 하자담보책임에 직접적 당사자가 되게 되었고 하자보수책임 이외에도 하자로 인한 손해배상 책임의 청구 대상으로까지 확대되었다.

전유부분의 하자담보책임의 기산점이 '입주자에게 인도한 날'로 변경되면서 하나의 공동주택에서 공용부분과 전유부분 그리고 전유부분 중에서도 각 세대별로 각기 다른 하자담보책임 기간을 가지게 되었다. 이로 인해 하자이행보증보험 가입의 형태가 기하급수적으로 증가되었고 각 세대별 각기 다른 하자담보책임으로 하자보수보증금의 예치 시기의 변화도 불가피하다. 따라서 보증보험사는 보험의 가입, 보증서의 발급, 보증금의 청구 등의 업무절차를 온라인에서 진행할 수 있도록 전산시스템을 구축하여야 할 것이다.

정부는 점진적으로 늘어나는 공동주택의 하자분쟁에 대하여 분쟁건수를 축소하기 위하여 하자심사.분쟁조정위원회의 운영을 대폭적으로 확대하였으나 신청수수료가 단돈 일만원으로 조사분석, 현지조사, 심사조정, 법무행정 등 인건비, 운영비, 출장경비 등을 감안해보면 신청수수료는 턱없이 부족한 금액이다. 따라서 적어도 위원회가 자생(自生) 할 수 있도록 신청수수료 상향 조정이 필요하다.

하자심사.분쟁조정위원회의 분쟁조정을 신청한 경우 민영사업주체까지 조정의무를 강제함으로써 조정건수가 무작위하게 증가될 것으로 사료된다. 그동안 하자담보책임 기간이 경과된 하자의 경우 공동주택의 장기수선충당금을 적립하여 자체적인 유지보수를 진행하였던 사항들이 그 대상인 것이다. 또한 하자심사.분쟁조정위원회의 분쟁조정을 신청한 경우 신청인이 조정기일 불출석 후 새로운 기일 또는 그 후의 기일에 출석하지 아니하여 조정이 취하된 것으로 보는 사건, 각하된 사건 중 어느 하나에 해당되지 않는 경우 시효중단의 효력이 발생되므로 소멸시



효가 완성되기 직전 소멸시효의 중단을 목적인 분쟁조정 신청사건의 접수도 발생할 것으로 전망되어 향후 소멸시효의 중단은 하자심사 사건으로 국한되어야 한다.

하자심사.분쟁조정위원회의 분쟁조정을 신청하여 신청인과 피신청인이 조정안을 수락하여 조정이 성립되면, 조정서의 내용은 「민사소송법」상 확정판결과 동일한 효력을 지니는 '재판상 화해'의 효력을 갖게 되는 것이며 조정이 성립되면 기판력이 발생하기 때문에 신청사건에 대하여 다시 소송을 제기하여 다툴 수 없고 조정이 성립되어 조정안을 이행하여 완료되었다 하더라도 전체 입주자의 5분의 4 이상의 동의 받지 않은 경우는 쟁송의 대상이 될 수 있는 문제점이 있다. 따라서 개인이 아닌 입주자대표회의에서 분쟁조정 신청을 할 경우 입주자의 5분의4이상의 동의를 수령해야하며 동의서가 없는 경우는 심사사건으로 전환되어야 한다.

하자심사.분쟁조정위원회의 하자심사 판정 시 위원회의 사업주체에서 이의를 제기할 수 있는 절차가 없다. 이는 기본적으로 주택하자의 존부 및 하자보수의무는 사인간 권리의무관계에 불과하고 이는 종국적으로 민사소송을 통해 권리의무관계가 확정된다는 측면과 행정청 내부적인 결정의 구체적인 권리 및 의무를 확정시키는 것은 아니라는 측면에서 처분성이 부인될 가능성도 높다 할 것이다.

임대주택과 일반분양주택이 한 주택단지를 구성하는 경우에 실무상 하자보수를 같이 하고 있고 임대기간 동안에도 임대사업자에게 임대주택의 하자보수의무를 인정하는 이상 일반분양한 공동주택의 하자보수와 마찬가지로 임대사업자 겸 분양자는 처음 임차인들이 입주한 시점부터 「주택법」 및 「집합건물법」에 의거하여 10년간 하자담보책임을 부담한다고 보는 것이 타당할 것이다.

「주택법」상 하자담보책임기간(하자발생기간)과 「집합건물법」상 하자담보기간(존속

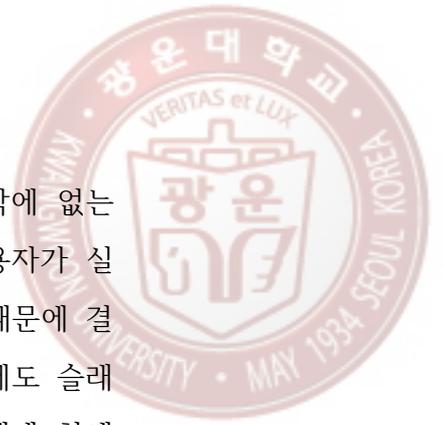


기간이 대조된다. 그렇다면 「주택법」상 하자담보책임기간을 별개로 방치해야하는 이유는 전혀 없다 할 것이며 「주택법」상 공종별 하자담보책임기간이 「집합건물법」상 존속기간으로 변경됨이 타당하다.

「집합건물법」상 분쟁조정위원회의 개설로 건설과 관련된 분쟁위원회 기구들만 6개가 되었다. 조정위원회를 지속적으로 신설 증대 운영되고 있는 실정이나 복잡 다양하여 신청인들이 적시적기에 적절한 위원회를 찾을 수 있도록 분쟁처리 기구(가칭, 건설분쟁종합지원센터)의 설립이 필요하다.

사용승인일로부터 공용부분과 전유부분이 동시에 기산되었던 하자담보책임기간이 「주택법상」 전유부분은 ‘입주자에게 인도한 날’, 「집합건물법」상 전유부분은 ‘구분소유자에게 인도한 날’로 개정되면서 하자보수를 담보하는 사업주체의 입장에서 각 세대별 별도의 하자보수 관리 및 운영이 필요한 실정이 되었다. 공용부분과 전유부분에 대한 하자담보기간 기산일 변화에 따라 향후 하자 발생으로 인한 보수의 주체의 구분뿐만 아니라 그동안 구체적인 구분이 어려운 사항에 대하여 특정한 건물부분에 대한 관리, 변경 등에 관한 사항을 누가 결정할 것인가 하는 관리적인 문제가 발생되며 공용부분과 전유부분의 경계 범위도 명확하게 정리해야할 필요가 있다. 중복되는 범위에 대한 보다 상세히 구분해야만 사업주체와 입주자, 관리주체와 입주자, 입주자와 입주자(세대간 경계의 구분)의 분쟁 소지를 줄일 수 있으며 공용부분과 전유부분 중 중첩되는 범위는 각 중심선을 기준으로 하여 구분하는 것이 가장 합리적인 방편으로 사료된다.

정부는 국민 일생생활 불편해소라는 주제로 층간소음, 아토피, 결로에 대한 설계기준, 시공기준을 강화하였다. 결로의 발생원인은 크게 높은 실내습도와 차가운 내장재의 표면의 온도차이로 요약 될 수 있는데 실내공기가 함유하고 있는 습기의 상태에 따라 결로가 발생되기 시작하는 이슬점의 온도가 결정되므로 내장재



의 표면온도를 높게 유지하여도 실내습도가 높으면 결로가 발생할수 밖에 없는 조건인 것이다. 따라서 결로는 설계기준이 강화된다 하더라도 실제 사용자가 실내공기의 상대습도를 저감할 수 있도록 생활상 습관이 가장 중요하기 때문에 결로 예방을 위한 안내 및 홍보를 지속해야 할 것이다. 층간소음의 경우에도 슬래브 두께만 강화한다고 하여 모든 문제를 해결할 수 없는 없고 공동주택에 함께 살아가면서 남을 배려하는 공동체문화 의식부족의 문제가 가장 크다고 볼 수 있다. 따라서 서로의 가치관이 다르고 생활방식이 다른 사람들끼리 이웃하여 살아가는 공동주택에서는 서로 존중하고 배려해 주는 마음이 중요한 것이다.

공정거래위원회의 아파트 분양계약 표준약관이 변경되었는데 본 개정안 내용을 살펴보면 ‘하자가 중대하고 보수가 곤란’, ‘분양광고 등을 통해 계약의 내용이 된 사항과 실제 시공건축물과의 차이가 현저’, ‘그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반’한 경우 분양계약을 해지할 수 있는 등의 조건이 추가되었으나 그 범위가 주관적 해석에 따라 달리 볼 수 있는 범위로 공정거래위원회의 취지와는 달리 본 항목으로 인하여 매매계약 당시의 가치상승의 기대심리가 저하될 경우 위 분양 약관을 활용하여 분쟁의 건수가 더욱 증가될 것으로 전망되고 있다. 따라서 본 개정안을 보다 구체화 할 수 있는 단서 조항이 필요하다.



[참 고 문 헌]

1. 단행본

- [1] 강태성, 민법총칙, 대명출판사 (2006).
- [2] 길기관, 알기쉬운 건설분쟁 사례 해설집(개정판), 건설경제 (2010).
- [3] 길기관, 판례로 보는 건설 분쟁의 쟁점과 해법, 진원사 (2013).
- [4] 문장록, 건설실무자를 위한 건설분쟁의 해법, 대한전문건설협회 (2005).
- [5] 윤재운, 건설분쟁관계법, 박영사 (2011).
- [6] 이기상, 서울중앙지방법원 건설감정실무 설명. 건설감정·분쟁포럼 (2011).
- [7] 이범상, 건설관련소송, 법률문화원 (제3판 2010).

2. 논문

- [1] 고인봉, '공동주택 하자담보책임제도상 분쟁 최소화 방안 연구', 서울산업대학교 주택대학원 행정학석사학위 청구논문.(2010)
- [2] 구영상, '공동주택의 하자담보책임에 관한 연구', 연세대 법무대학원. 석사학위 청구 논문. (2007)
- [3] 김기태, '건설분쟁유형분석 및 갈등해소방안에 관한 연구'. 연세대학교 공학대학원. 석사학위 청구논문. (2004)
- [4] 김종하, '공동주택 민원성 하자 기획소송에 대한 건설업체의 대응 방안'. 중앙대학교 건설대학원. 석사학위 청구논문. (2008)
- [5] 김현종, '건축물 분양광고의 분쟁유형 및 특성에 관한 연구'. 동아대 산업정보대학원. 석사학위 청구논문. (2009)
- [6] 두성규, "하자분쟁의 주요 쟁점 사항 및 건설업계의 실질적 지원 방안 연구", 건설산업연구원 (2013)



- [7] 민영희, '건설공사 하자담보책임의 분쟁에 관한 연구', 광운대 건설법무대학원 석사학위 청구논문,(2009)
- [8] 조성주, '공동주택의 하자소송과 입주예정자 민원의 분석 및 예방방안', 광운대 건설법무대학원 석사학위 청구논문 (2011)
- [9] 서덕석,조경래. '입주자 측면에서 본 공동주택 하자소송의 합리적 해결방향'. 대한건축학회 논문집 제24권 제6호. (2008)
- [10] 신성수. '공동주택 하자소송 현황 및 대응방안 연구'. 경희대학교 건축공학대학원. 석사학위 청구논문. (2009)
- [11] 신현기, '건설 분쟁에 있어서 공동주택 하자보수비 감정에 관한 연구' 광운대 건설법무대학원. 석사학위 청구논문.(2009)
- [12] 윤석현,박창욱,정성운. '중요도평가기법을 이용한 종합적 하자 관리 개선방안 연구'. 대한건축학회 논문집 제24권 제8호. (2008)
- [13] 이연주. '공동주택 하자 기획소송 사례분석을 통한 건설사 측면의 문제점 및 개선방안'. 동아대 건설대학원. 석사학위 청구논문. (2011)
- [14] 이창범, '분양전환아파트의 하자담보책임제도에 관한 연구'. 광운대 건설법무대학원. 석사학위 청구논문.(2010)
- [15] 이형근. '공동주택 입주예정자 민원의 유형분석을 통한 대응 방안에 관한연구'. 한양대학교 공학대학원. 석사학위 청구논문. (2010)
- [16] 장종민. '공동주택 공사의 분쟁유형 및 원인분석에 관한 연구'. 동아대 산업정보대학원. 석사학위 청구논문. (2009)
- [17] 전승호. '판례조사를 통한 건설분쟁 요인분석'. 부경대학교 건축공학대학원. 석사학위청구논문. (2009)
- [18] 조영선. '공동주택 하자기획소송에 대한 건설사 사전 대응모델 개발 연구'. 동아대 건축공학대학원. 석사학위 청구논문. (2011)