

공동주택 철근콘크리트 공사의 하자담보책임기간 개정 이력 분석

Analysis on Regulation Revision Record to Term of Warranty Liability to Reinforced Concrete Work in Apartment Building

박 준 모*
Park, Jun-Mo

서 덕 석**
Seo, Deok-Seok

Abstract

Apartment building, which has been accompanied by economic growth in Korea, is a home of life and has the value overlapping as housing and assets. The improvement of consumer's eye level and development of related technology and related service development have positive function that enriches society and creates economic wealth. On the other hand, the clash and conflict between stakeholders increase social unrest and waste our competitiveness by economic loss. The term of warranty liability of apartment building is an important issue of defect lawsuits and is only a few quantitative standards. However, in this study, we examined the revision history of the law and ordinances for the reinforced concrete construction. As a result, establishing and revising the relevant standard, there is no definite basis system to support it. To improve this, the efforts to provide the standard for term of warranty liability and quantitative and objective basis to support it should be accompanied continuously.

키 워 드 : 공동주택, 철근콘크리트공사, 하자담보책임기간, 주택법

Keywords : apartment building, reinforced concrete work, term of warranty liability, housing law

1. 서 론

1.1 연구의 목적

한국의 아파트는 단독주택에서 갖추고 있지 못한 다양한 사회적 기반시설을 갖추고 있어 편의성이 우수하다. 때문에 많은 한국인이 아파트에서 살고 있고, 살기를 희망하고 있다 [1]. 이러한 아파트를 둘러싸고 2000년대 중반부터 하자소송이 급증하여 경제적, 사회적인 폐단이 되고 있다[2]. 아파트의 하지는 매우 다양하지만, 그 중에서도 철근콘크리트 공사와 관련된 균열, 박리, 철근부식 등은 안전과 기능은 물론 미관적인 측면에서도 중요한 쟁점이 되고 있다. 하지만, 이러한 하자에 대하여 어디까지 누구의 책임인지에 대해서는 명확한 기준이 없는 실정이다. 한국의 법령에서는 주택법과 개정된 공동주택관리법에서 하자담보책임기간을 두어, 하자보수에 대한 근거규정을 마련해 놓고 있다[3]. 다만, 이러한 규정은 최초 수립 이후 수십 년에 걸쳐 재개정이 되었지만, 체계적인 근거조차 뒷받침되고 있지 못한 실정이다. 이에 본 연구에서는 철근콘크리트 공사에 대한 하자담보책임기간 관련 법령의 개정이력사항을 검토하여, 현행 법령체계의 미비점을 진단하고자 한다.

2. 하자담보책임기간 관련 법령의 개정 이력사항 분석

2.1 관련 법령의 제·개정에 따른 주요 변경사항

공동주택에 대한 하자담보책임기간은 1979년 공동주택관리에 관한 규칙에서 하자보수기간을 규정하면서 시작되었다. 2년의 보수기간이 규정되었다가, 1998년 공동주택관리령으로 개정되면서 3년으로 늘어났다. 1998년과 2003년의 개정에서는 큰 변화가 없었으나, 2005년 주택법 시행령에서 하자보수기간이 하자담보책임기간으로 변경되었고 기간은 4년으로 재차 증대 되었다. 그리고 일반철근콘크리트 공사, 특수철근콘크리트 공사, 프리캐스트콘크리트 공사로 세분화 되었다. 최근인 작년에는 공동주택관리법 시행령으로 개정되면서, 하자담보책임기간은 5년으로 설정되었으며, 세부공종으로 옹벽공사(건축옹벽)과 콘크리트공사 2종이 추가되었다(표 1).

* 경산엔지니어링 과장, 공학박사

** 한라대학교 건축학부 교수, 공학박사, 교신저자(seodk@halla.ac.kr)

표 1. 철근콘크리트 공사에 대한 하자담보책임기간 관련 법령의 주요 변경사항

제·개정연도	관련 법령	주요 개정사항
1979	공동주택 관리에 관한 규칙	하자담보책임기간이 아닌 하자보수기간을 0.3mm 이상 균열에 대해서만 2년 규정
1982	공동주택 관리에 관한 규칙	하자담보책임기간이 아닌 하자보수기간을 포괄적으로 2년 규정
1986	공동주택 관리에 관한 규칙	하자담보책임기간이 아닌 하자보수기간을 포괄적으로 3년 규정
1998	공동주택 관리령	상동
2003	주택법 시행령	상동
2005	주택법 시행령	하자담보책임기간으로 변경, 기간은 4년 규정 일반철근콘크리트 공사, 특수콘크리트 공사, 프리캐스트콘크리트 공사 3종으로 세분화
2007	주택법 시행령	상동
2016	공동주택 관리법 시행령	하자담보책임기간 5년 규정 옹벽공사(건축옹벽), 콘크리트공사 2종을 추가

2.2 하자담보책임기간 설정의 대한 취약한 근거체계

전술한 바와 같이, 공동주택 철근콘크리트 공사에 대한 하자담보책임기간이 수차례 개정되었다. 하지만, 세부 공사가 늘어나고 담보책임기간이 최초 2년에서 5년까지 늘어났음에도 불구하고, 이와 같은 변경에 대해서는 명확한 근거체계가 전혀 제시되고 있지 않다. 과거의 개발시대와는 달리, 현대는 이해관계자 간의 충분한 대화와 협의를 통해 사회적 합의를 이끌어 내는 방식으로 제도를 완비해 나가고 있다. 반면, 공동주택을 위시한 건설 분야에서는 여전히 이러한 노력이 부족하다는 것을 확인할 수 있었다. 따라서 이와 같은 제도의 취약성은 여전히 우리 사회와 건설 분야의 큰 숙제로 남겨졌으며, 향후에도 하자소송 등에서 지속적인 쟁점이 될 것으로 예상된다.

3. 결 론

한국의 경제성장과 함께 해온 공동주택은 삶의 터전으로서 주택과 자산으로서의 가치가 중첩되어 있다. 소비자의 눈높이 향상과 그에 발맞춘 기술개발 및 관련 서비스의 발전은 사회를 윤택하게 하고 경제적 부를 창출하는 순기능을 하고 있다. 반면, 이해관계자 간의 충돌과 대립은 사회적 불안을 가중시키고 경제적 손실로 우리의 경쟁력을 낭비시키고 있기도 하다. 공동주택의 하자담보책임기간은 하자소송의 중요한 쟁점이며, 극소수에 불과한 정량적 기준이다. 하지만, 본 연구에서 살펴본 것과 같이 명확한 근거체계를 갖추지 못하고 있다. 따라서 향후 하자담보책임기간에 대한 기준과 이를 뒷받침하기 위한 정량적이고 객관적인 근거를 마련하기 위한 노력이 지속적으로 수반되어야 할 것이다.

감사의 글

본 논문은 2016년도 정부(미래창조과학부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구(과제번호: 2016R1A2B4012485)의 일환으로 수행된 연구임을 밝히며 이에 감사를 드립니다.

참 고 문 헌

1. 박준모, 서덕석, 한국 공동주택의 하자보수비 영향요인에 대한 기초분석, International Workshops Material, Architecture and Civil Engineering, pp.185~189, 2016.10
2. 최정현, 공동주택 하자소송 사례분석을 통한 하자보수보증금 보증비용 적정성 평가, 충북대학교 박사학위논문, 2017.2
3. 박준모, 서덕석, 공동주택 마감공사의 하자담보책임기간에 대한 기초연구, International Journal of Research in Chemical, metallurgical and Civil Engineering, 제4권, 제1호, pp.58~73, 2017.1