

공동주택관리법 하자담보책임 종료 확인 절차의 문제점 및 개선방안

On the problem and improvements about ‘End of Confirmation for Defect Liability’ on the Management of Apartment Houses Decree

김진국*
Kim, Jin-Kuk

방홍순**
Bang, Hong-Soon

김옥규***
Kim, Ok-Kyue

Abstract

Decree on the Management of Apartment Houses, Article 36 (Liability for warranty Repair Defects), Article 37 (About Repair Defect, etc), and its implementing ordinances, Article 36 (Term of warranty liability) Article 37 (Defect criteria), Article 38 (procedure of Repair defect), Article 39 (type of warranty liability), Enforcement Rule Article 17 (Certification of warranty liability). On the basis of the upper Decree, In spite of Standard and forms of ‘Completion of Repair Defect’ was exist, it was hard to receive ‘End of Confirmation’ in practice. The purpose of this study is to propose basics in order that Practitioners can apply problems and improvements about Decree on the Management of Apartment Houses.

키워드 : 공동주택관리법, 하자담보책임, 종료 확인서
Keywords : decree on the management of apartment Houses, defect Liability, end of confirmation

1. 서론

‘15년 8월 11일 공동주택관리 제도의 전문적·체계적·효율적 발전을 위하여 「공동주택관리법」을 제정하여’ 16년 08월 12일부터 시행되고 있다. 「공동주택관리법」은 하자담보책임기간 이내에 발생한 하자에 대한 보수·원료 이후 ‘하자담보책임 종료확인서’를 수령함으로써 사업주체의 하자보수 이행을 증명하고 있으나 실무상으로는 하자보수를 완전히 이행하더라도 ‘하자담보책임 종료확인서’를 수령한 사례는 전무한 실정이다. 본 연구에서는 「공동주택관리법」상 하자담보책임 종료확인 절차와 실무에서 시행되고 있는 하자담보책임 종료확인 절차의 비교·분석을 통해 문제점을 살펴보고 개선안을 도출하고자 한다.

2. 본론

공동주택 하자담보책임 종료 확인 절차는 [그림1.공동주택관리법 하자담보책임 종료 확인 절차]와 같이 요약 할 수 있다.



그림 1. 공동주택관리법 하자담보책임 종료 확인 절차

입주자 또는 입주자대표회의는 시설공사별 담보 책임기간에 따른 년차별 하자보수를 요청하고 사업주체 내지 시공사는 접수일로부터 15일 이내에 하자보수(또는 보수계획 수립)를 실시하며 하자담보책임기간 만료 30일 이전에 하자보수가 종료됨을 안내하고 보수를 진행하도록 규정하고 있다. 사업주체는 하자보수를 성실히 완료한 이후 전유부분은 입주자에게 공용부분은 입주자대표회의에게 종료 확인(전체 입주자 공지 후 5분의 1이상이 반대할 경우 의결 할 수 없음)을 위한 ‘하자담보책임 종료확인서’를 수령함으로써 사업주체의 하자보수 종료를 인정하고

* 충북대학교 대학원 건축공학과 석사과정
** 충북대학교 대학원 건축공학과 석사과정
*** 충북대학교 건축공학과 교수, 교신저자(okkim@cbnu.ac.kr)

있다. 그러나 사업주체의 성실한 하자보수이행에도 불구하고 ‘하자담보책임 종료확인서’를 수령 받는 것은 전무한 실정이다. 이는 확인서 교부를 빌미로 사업주체의 공사상 잘못으로 인한 하자 범위를 초과하여 아파트 자산 가치 향상을 위한 민원성 업그레이드 공사를 요구하기 때문이다. 이때, 사업주체 내지 시공사는 완전한 보수 이행에도 불구하고 확인서를 교부받기 위해 별도의 추가 공사를 진행해야하고 결국 규정하는 법률이 존재함에도 불구하고 [그림 2. 실무상 하자담보책임종료확인절차와 같이 불필요한 민사 합의를 실시하고 있는 실정이다. 이는 사회적, 경제적 손실이 매우 크고 합의가 불성립될 경우, 결국 법적 분쟁을 야기 시키는 요인으로 작용된다.



그림 2. 실무상 하자담보책임 종료 확인 절차

3. 결 론

본 연구는 공동주택관리법상 하자담보책임 종료확인 절차와 실무를 비교, 분석한 결과 법률상 절차가 실무상 적용이 전무한 실정으로 [그림3. 법률 및 제도적 개선방안 도출] 및 [표1. 개선안 도출]과 같은 개선이 필요한 것으로 사료된다.

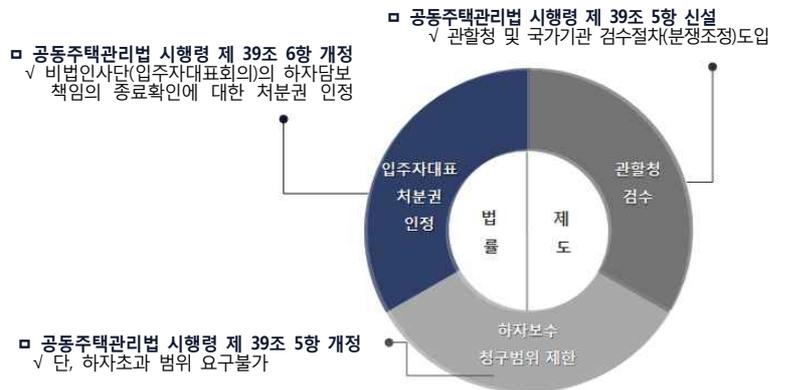


그림 3. 법률 및 제도적 개선방안

표 1. 개선안 도출

구분	현행	개선안
공동주택관리법 시행령 제39조 (담보책임의 종료)	⑤ 사업주체와 다음 각 호의 구분에 따른 자는 하자보수가 끝난 때에는 공동으로 담보책임 종료확인서를 작성하여야 한다. ~ (이하생략)	⑤ 사업주체와 다음 각 호의 구분에 따른 자는 하자보수가 끝난 때에는 공동으로 담보책임 종료확인서를 작성하여야 한다. ~ (이하생략) [단서조항 추가] 단, 입주자대표회의는 공사상 하자가 아닌 민원성 보상공사를 요구할 수 없다
	⑥ 입주자대표회의의 회장은 제5항에 따라 공용부분의 담보책임 종료 확인서를 작성하려면 다음 각 호의 절차를 차례대로 거쳐야 한다. 이 경우 전체 입주자의 5분의 1 이상이 서면으로 반대하면 입주자대표회의는 제2호에 따른 의결을 할 수 없다. 1. 의견 청취를 위하여 입주자에게 다음 각 목의 사항을 서면으로 개별통지하고 공동주택단지 안의 게시판에 20일 이상 게시할 것 가. 담보책임기간이 만료된 사실 나. 완료된 하자보수의 내용 다. 담보책임 종료확인에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실, 의견제출기간 및 의견제출서 2. 입주자대표회의 의결	⑥ 입주자대표회의의 회장은 제5항에 따라 공용부분의 담보책임 종료 확인서를 작성하려면 다음 각 호의 절차를 차례대로 거쳐야 한다. [삭제] 이 경우 전체 입주자의 5분의 1 이상이 서면으로 반대하면 입주자대표회의는 제2호에 따른 의결을 할 수 없다. 1. 입주자대표회의 의결 2. 의견 청취를 위하여 입주자에게 다음 각 목의 사항을 서면으로 개별통지하고 공동주택단지 안의 게시판에 20일 이상 게시할 것 가. 담보책임기간이 만료된 사실 나. 완료된 하자보수의 내용 [삭제] 다. 담보책임 종료확인에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실,
	# 신설	⑦ 위 항에도 불구하고 사업주체와 입주자대표회의간 이견이 발생하는 경우 관할관청의 건축분쟁조정 위원회에서 사업주체의 하자보수 이행 완성도를 검수하고 조정위원회를 개최한다.

참 고 문 헌

- 최정현·박준모·서덕석·조재훈·박강우·김옥규, 공동주택 하자분쟁의 법률적 쟁점사항 분석, 대한건축학회논문집, 제25권 제11호(통권 253호), pp.145~pp.152, 2009
- 배인호, 공동주택 하자담보관련 법률변화에 따른 문제점 및 개선방안, 광운대학교 석사학위 논문, 2013.12