

# 공동주택 하자담보책임 기산일 변화에 따른 하자보증제도의 문제점 및 개선방안

## Problem of Guarantee System against Defect by Change Starting point of Defects Liability on the Management of Apartment Houses and Improvement

정 용 기\*                      이 태 형\*\*                      김 옥 규\*\*\*  
Jeong, Yong-Ki              Lee, Tae-Hyeong              Kim, Ok-Kyue

### Abstract

Result from Amendment of Apartment Houses Decree Customer Service, Recently, the starting point of Defects Liability changed "Criteria of Completion date" to "Delivery date to Divided property". Through the Law amended, There are some inconsistency between "Claim for repairing defects" and "Period of security deposit for repairing defects claim". If someone bought a house after Completion date, Purchasing period of "Claim to security deposit for repairing defects" lapsed without renewal. This research is to identify problems and solutions for improving the system.

키 워 드 : 공동주택관리법, 하자보증제도, 하자보수보증금  
Keywords : decree on the management of apartment Houses, guarantee system against defect, security deposit for repairing defects

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 목적

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률<sup>1)</sup>(이하 “집합건물법”)은 공동주택을 분양한 자(사업주체)가 수분양자에게 법적 하자보증기간 동안 무상으로 하자보수를 제공하도록 담보책임을 규정하고 있으며,<sup>2)</sup> 공동주택관리법은 집합건물법의 하자담보책임을 재 담보 즉, 하자를 보증하는 제도적 장치로 수분양자의 권리를 두텁게 보호하고 있으나 집합건물법 제9조의 2(담보책임의 존속기간) 및 주택법(현 공동주택관리법 제정 이전의 법률) 제 46조의 개정 시 전유부분에 대한 하자담보책임의 기산점이 사용검사일이 아닌 구분소유자에게 인도한 날로 변경되었으나 법률 제, 개정상 취지와는 달리 하자보증제도는 동일한 절차가 유지되고 있어 이로 인한 수분양자들의 손해가 발생되고 있다.

### 1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구에서는 공동주택의 하자보수 청구권자별 권리 비교, 관련법령에 따른 하자담보책임기간의 기산점(법률 개정 전, 후)비교, 하자보증제도를 분석하여 문제점 살펴보고자 한다.

표 1. 하자보수 청구권자별 권리 비교표

청구권자	하자보수 청구권		손해배상 청구권		보증금 청구권	
	전유	공용	전유	공용	전유	공용
입주자	가능	가능	가능	불가	불가	불가
입주자 대표	불가	가능	불가	불가	가능	가능

표 2. 하자담보책임기간의 기산점 비교)

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

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

## 2. 본 론

### 2.1 사용승인일 이후 분양을 받은 수분양자의<sup>3)</sup> 예비적 채권 소멸

수분양자의 권리를 보호하기 위한 법률 제, 개정의 취지와 달리 사용승인일 이후 분양을 받은 수분양자는 하자보증제도의 사각지대 발생으로 선의의 피해자가 발생되고 있다. 사용승인일 이전에 분양을 받은 수분양자는 주위적 채권과 예비적 채권을 동시에 행사할 수 있는 반면 사용승인일 이후에 분양을 받은 수분양자는 사용검사일로부터 분양을 받은 날까지의 예비적 채권은 소멸되게 된다. [그림1. 사용승인일 이후에 분양을 받은 수분양자의 현 보증제도의 이해, 참고]

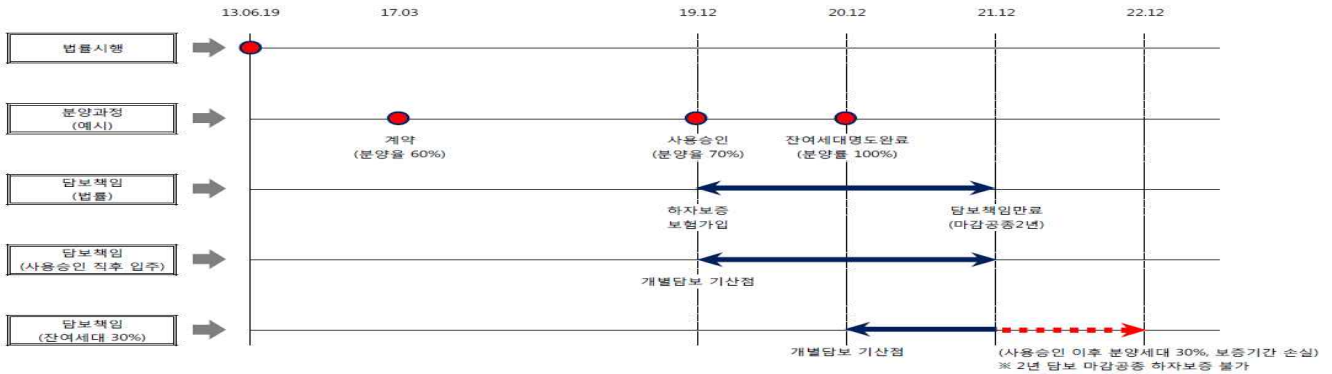


그림 1. 사용승인일 이후에 분양을 받은 수분양자의 현 보증제도의 이해

### 2.2 보험료(보증수수료)의 산정 문제

하자보증보험을 가입하기 위해 사업주체는 보험 가입 시 전 세대(미분양 세대 포함) 보험료를 지급하고 있다. 보험가입시기에 미분양세대(전유부)는 보증 범위에서 제외되고 있음에도 불구하고 보험료는 미분양세대를 포함하여 산정되고 있는 실정으로 하자담보책임기간 기산점 및 보증기간을 명기해야 할 것이다.

## 3. 결 론

사용승인일 이후 인도일까지 발생하는 하자보증 책임을 명확히 해야 하는 필요성이 있다. 각 세대별로 인도하는 날이 다르고 결국 하자담보 책임기간의 기산일이 달라짐에 따라 보증기간 역시 인도하는 시점이 보증기간의 기산일이 되어야 한다. 이에, 본 연구에서 표3. 하자보증제도 개선방안을 제안한다.

표 3. 하자보증제도 개선방안

구 분	개 선 안
보증기간의 개선	[보증보험 특약사항 추가] : 전유부분의 하자보증보험기간은 구분소유자의 인도일로부터 기산한다.
보험가입제도 개선	[보험료 지급 방식의 변경] 사업주체는 보증보험 가입일 당시의 미분양 주택 보증수수료를 별도로 산정하여 관할관청에 예치함으로써 사용승인 조건을 대체하며 <b>미분양 주택을 분양 받은 자가 개별로 보험에 가입</b>

## 참 고 문 헌

1. 최정현, 공동주택 하자소송 사례분석을 통한 하자보수보증금 보증비용 적정성 평가, 충북대학교 박사학위 논문, 2017.2
2. 류정, 공동주택 하자담보책임의 제도개선 방안에 관한 연구, 중부대학교 박사학위 논문, 2016.2
3. 배인호, 공동주택 하자담보책임 법률 변화에 따른 문제점 및 개선방안, 광운대학교 석사학위 논문, 2013.2

- 1) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 (법률 제11555호, 2012.12.18. 일부개정, 2013.06.19. 시행), 주택법 (법률 제 11590호, 2012.12.18. 일부개정, 2013.06.19. 시행)
- 2) 공동주택관리법 (법률 제13474호, 2015.08.11. 제정, 2016.08.12. 시행), 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다. (공동주택관리법 제1장, 제1조)
- 3) 공동주택의 사후관리 하자보증 시 사업주체에서 수분양자에게 책임을 져야하는 법률적 채무는 주위적 채무와 예비적 채무 2가지가 있는데 주위적 채무는 수분양자에게 직접 하자보수청구를 받고 사업주체가 성실히 이행하여 완료하는 것을 의미한다면 예비적 채무는 사업주체의 주위적 채무를 기대할 수 없을 때 보조적인 책임으로 보험사를 상대로 보증사고를 일으켜 보험금을 청구하는 것을 말한다.