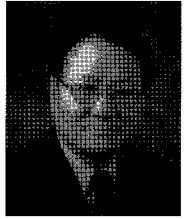


「하자보증의 이해」



정태봉 / 대한설비건설공제조합 관리이사

건설관련계약은 일반적인 민사법상의 계약과 달리 다수 관련자의 참여, 발주자우위의 계약관행, 장기간 거래관계 유지, 빈번한 계약 외적 요인의 영향 등의 특성을 갖고 있다.

이에 따라, 건전한 건설산업의 발전에 있어 보증기관의 역할도 계속 증대하고 있다.

대한설비건설공제조합의 보증업무는 건설공사의 원활한 수행을 담보하기 위하여 체결한 보증채권자(발주자)와 조합원사 및 보증기관 3자간의 채권·채무 및 구상채권·구상채무 관계이며, 보증채권자(발주자)에 대한 주채무자(조합원)의 채무를 제3자인 보증인(설비조합)이 담보하는 것을 의미한다.

지난 호에 이어서 관련법 및 판례 분석 등을 통한 하자보증의 이해에 대하여 설명하고자 한다.

시공되지 아니함으로써 목적물의 사용가치 또는 교환가치를 감소시키는 품질, 성능저하상의 결함(흠)을 말한다.

- (2) “하자보수보증”이란 “조합원이 준공한 공사 등의 시공 중 설계도서 기타 지시서에 위배하여 발생된 하자의 보수에 관한 의무이행을 보증하는 것”을 말한다.

※건설산업기본법 제56조제1항 및 같은법 시행령 제56조 제2항 제5호 참조

- (3) “하자보수보증금”이란 “공사계약을 체결할 때 계약이 완료된 후 일정기간 그 계약목적물에 시공상의 하자가 발생할 것을 대비하여 이에 대한 담보적 성격으로 납부하게 하는 일정금액”을 말한다.

제2 하자보수보증과 그 책임이행

I. 서설

1. 용어의 정의

- (1) “하자”란 “공사 목적물이 설계서에서 정한대로

2. 담보책임이 성질

(1) 민법상의 책임

1) 하자담보책임

가. 통설은 수급인이 부담하는 하자담보책임의 요

건으로서의 하자는 수급인의 귀책사유로 생긴 것이어야 하는 것은 아니므로 수급인의 담보책임은 무과실책임이라고 하며 판례도 같은 견해이다(1990년 3월 9일 88다카31855).

나. 완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있는 경우에 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 다만, 하자가 중요하지 않고 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에는 도급인은 보수를 청구하지 못하고 보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 있을 뿐이다.

다. 손해배상의 범위에 관해서는 도급에 있어서는 하자 없는 완전한 일을 하는 것이 수급인의 채무이므로 그의 책임은 모든 손해 즉 이행이익의 배상에까지 미친다는 견해와 수급인의 담보책임은 무과실책임으로 보는 이상 원칙적으로 신의이익에 한하고 수급인의 귀책사유가 있는 경우에만 불완전이행을 이유로 이행이익의 배상을 인정하는 견해가 대립되고 있다.

〈관계규정 : 민법〉

제667조(수급인의 담보책임)

- ① 완성된 목적물 또는 완성 전의 성취된 부분에 하자가 있을 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.
- ② 도급인은 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③ 전 항의 경우에는 제536조의 규정을 준용한다.

〈판례〉

- ① 신축한 건물의 하자가 중요하지 아니하면서 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우 그 하자로 인

하여 입은 통상의 손해는 특별한 사정이 없는 한 도급인이 하자 없이 시공하였을 경우의 목적물의 교환가치와 하자가 있는 현재의 상태대로의 교환가치와의 차액이 되고 그 하자있는 목적물을 사용함으로 인하여 발생하는 정신적인 고통으로 인한 손해는 수급인이 그러한 사정을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 특별손해로서 배상 받을 수 있다(1997년 2월 25일 96 다 45436).

- ② 수급인의 하자담보책임에 관한 민법 제667조는 법이 특별히 인정한 무과실책임으로서 여기에 민법 제396조의 과실상계 규정이 준용될 수 없다 하더라도 담보책임이 민법의 지도이념인 공평의 원칙에 입각한 것이 이상 하자 및 그 확대에 가공한 도급인의 잘못을 참작하여 손해 배상의 범위를 정함이 상당하다(99 다12888).
- ③ 하자가 중요한 경우의 그 손해배상의 액수 즉 하자보수비는 목적물의 완성시가 아니라 하자보수 청구시 또는 손해배상 청구시를 기준으로 산정함이 상당하다(95 다30345).
- ④ 공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 공사가 당초 예정된 최후의 공정까지 일용 종료하고 그 주요 구조 부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 일이 완성되었다고 다만 그것이 불완전하여 보수를 하여야 할 경우에는 공사가 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것에 지나지 아니한다고 해석함이 상당하다(97 다23150).
- ⑤ 도급계약에 있어서 완성된 목적물에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 하자의 보수를 청구할 수 있고 그 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있는 바 이들 청구권은 특별한 사정이 없는 한 수급인의 공사대금채권과 동시이행관계에 있는 것이므로

이와 같이 도급인이 하자보수나 손해배상청구권을 보유하고 이를 행사하는 함에 있어서는 도급인의 공사대금지급채무는 이행지체에 빠지지 아니하고 도급인이 하자보수나 손해배상채권을 자동채권으로하고 수급인의 공사잔대금지급채권을 자동채권으로 하여 상계의 의사표시를 한 다음날 비로소 지체에 빠진다(96 다7250).

⑥ 1)일반적으로 건물 신축 도급계약에 있어서 수급인이 신축한 건물에 하자가 있는 경우에 이로 인하여 도급인이 받은 정신적인 고통은 하자가 보수되거나 하자보수에 갈음한 손해배상이 이루어짐으로써 회복된다고 봄이 상당하고 도급인이 하자의 보수나 손해배상만으로는 회복될 수 없는 정신적 고통을 입었다면 이는 특별한 사정으로 인한 손해로서 수급인이 이와 같은 사정을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 정신적 고통에 대한 위자료를 인정할 수 있다.

2)완성된 목적물에 하자가 있어 도급인이 하자의 보수에 갈음하여 손해배상을 청구한 경우에 도급인은 수급인이 그 손해배상청구권에 관하여 채무이행을 제공할 때까지 그 손해배상액에 상응하는 보수액에 관하여만 자기의 채무이행을 거절할 수 있을 뿐이고 그 나머지 보수액은 지급을 거절할 수 없다고 할 것이므로 도급인의 손해배상채권액과 동시이행관계에 있는 수급인의 공사대금지급채권은 공사잔대금지급채권중 위 손해배상채권과 동액의 채권에 한하고 그 나머지 공사잔대금지급채권은 위 손해배상채권과 동시이행관계에 있다고 할 수 없다(95 다12798).

라. 다만, 건물 기타 토지의 공작물이 완성되기 전에는 채무불이행의 일반원칙에 따라 해제할 수 없고 이 때에는 손해배상이 문제될 뿐으로 이 규정은 강행규정이라고 해석하는 것이 통설이다.

<관계규정 : 민법>

제668조(동전 - 도급인의 해제권)

도급인이 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 건물 기타 토지의 공작물에 대하여는 그러하지 아니하다.

<판례>

① 주택건물의 신축공사를 한 수급인이 그 건물을 점유(유치권)하고 있고 또 그 건물에 관하여 생긴 공사금 채권이 있다면 수급인은 그 채권을 변제 받을 때까지 건물을 유치할 권리가 있다고 할 것이고 이러한 유치권은 수급인이 점유를 상실하거나 피담보채무가 변제되는 등 특단의 사정이 없는 한 소멸되지 아니한다(1995년 9월 15일 95 다16202).

② 전혀 도급계약의 목적을 달성할 수 없고 그 시설은 쓸모 없는 것이어서 뜯어 낼 정도라 하더라도 도급계약의 해제 없이는 공사를 완성한 수급인에 대한 공사금지급채무를 면할 수 없는 것이고 또 그 해제를 하였다 하여도 손해가 있다면 수급인은 이를 배상할 의무가 있을 것이므로 위 해제 여부와 손해의 유무를 심리하지 않은 채 도급인의 제공사비의 배상청구권을 배척한 것은 잘못이다(1968년 6월 18일 68 다456).

③ 공사도급계약에 있어서 수급인의 공사중단이나 공사지연으로 인하여 약정된 공사기한내의 공사완공이 불가능하다는 것이 명백하여진 경우에는 도급인은 그 공사기한이 도래하기 전이라도 계약을 해제할 수 있지만 그에 앞서 수급인에 대하여 위 공사기한으로부터 상당한 기간 내에 완공할 것을 최고하여야 하고 다만, 예외적으로 수급인이 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 때에는 위와 같은 최고 없이도 계약을 해제할 수 있다(96 다21393).

마. 담보책임의 경감

〈관계규정 : 민법〉

제669조(동전 - 하자가 도급인의 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우의 면책) 전2조(제667조, 제668조)의 규정은 목적물의 하자가 도급인이 제공한 재료의 성질 또는 도급인의 지시에 기인한 때에는 적용하지 아니한다. 그러나 수급인이 그 재료 또는 지시의 부적당함을 알고 도급인에게 고지하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.

〈판례〉

- ① 건축 도급계약의 수급인이 설계도면의 기재대로 시공한 경우 이는 도급인의 지시에 따른 것과 같아서 수급인이 그 설계도면이 부적당함을 알고 도급인에게 고지하지 아니한 것이 아닌 이상 그로 인하여 목적물에 하자 발생했다 하더라도 수급인에게 하자담보책임을 지울 수 없다(1996년 5월 14일 95 다24957).
- ② 도급인의 지시에 따라 건축공사를 하는 수급인은 그 지시가 부적당함을 알면서도 이를 도급인에게 고지하지 아니한 경우에는 완성된 건물의 하자가 도급인의 지시에 기인한 것이라도 그에 대한 담보책임을 면할 수 없다(1995년 10월 13일 94 다31747).

〈관계규정 : 민법〉

제670조(담보책임의 존속기간)

- ① 전3조의 규정에 의한 하자의 보수, 손해배상의 청구 및 계약의 해제는 목적물의 인도를 받은 날로부터 1년 내에 하여야 한다.
- ② 목적물의 인도를 요하지 아니하는 경우에는 전항의 기간은 일의 종료한 날로부터 기산한다.

〈판례〉

- ① 본 조의 담보책임의 존속기간은 당사자의 특약

으로 이를 단축할 수 있다(1967년 6월 27일 66 다1346).

- ② 민법 제670조의 하자담보 책임에 관한 제척기간은 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간이며 재판상 청구를 위한 출소기간이 아니다(88 다카31866).

〈관계규정 : 민법〉

제671조(수급인의 담보책임- 토지, 건물 등에 대한 특칙)

- ① 토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도 후 5년간 담보의 책임이 있다. 그러나 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 한다.
- ② 전항의 하자로 인하여 목적물이 멸실 또는 훼손된 때에는 도급인은 그 멸실 또는 훼손된 날로부터 1년 이내에 제667조의 권리를 행사하여야 한다.

〈판례〉

- ① 민법 제671조에 의하여 토지, 건물 기타 공작물 수급인의 담보책임에 대하여는 같은 법 제670조의 제척기간에 대한 특칙으로 그 제척기간을 공작물의 종류에 따라 5년 또는 10년을 규정하고 있어 건물 수급인에 대하여 담보책임을 묻는 하자보수청구권에 대하여 1년간의 제척기간을 규정한 민법 제670조가 적용되지 아니한다(1997년 2월 14일 96 다44242, 44259).
- ② 도급계약에 있어서 완성된 목적물에 하자가 있는 경우 수급인의 채무는 아직 완전히 이행되었다고 할 수 없는 것이므로 쌍무계약의 원칙에 따라 특단의 사정이 없는 한 도급인은 하자의 보수를 청구하여 보수가 될 때까지 공사대금의 지급을 거절할 수 있는 동시이행의 항변권을 가지고 있다 할 것이다(1995년 11월 16일 65다1711).

2) 판례로 본 하자로 인한 손해배상 범위

〈관계규정〉

제393조(손해배상의 범위)

- ① 채무불이행으로 인한 손해는 통상의 손해를 그 한도로 한다.
- ② 특별한 사정으로 인한 손해는 채무자가 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 때에 한하여 배상의 책임이 있다.

〈판례〉

- ① 도급계약에 있어서 완성된 목적물에 하자가 있을 경우에 도급인은 수급인에게 그 하자의 보수나 하자의 보수에 갈음한 손해배상을 청구할 수 있으나 다만, 하자가 중요하지 아니하면서 동시에 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 하자의 보수나 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수는 없고 하자로 인하여 입은 손해의 배상만을 청구할 수 있다고 할 것이고 이러한 경우 하자로 인하여 입은 통상의 손해는 특별한 사정이 없는 한 도급인이 하자 없이 시공하였을 경우의 목적물 교환가치와의 차액이 된다 할 것이므로 교환가치의 차액을 산출하기가 현실적으로 불가능한 경우의 통상의 손해는 하자 없이 시공하였을 경우의 시공비용과 하자 있는 상태대로의 시공비용의 차액이라고 봄이 상당하다(97다 54376).
- ② 공사도급계약서 또는 그 계약내용에 편입된 약관에 수급인이 하자담보책임기간 중 도급인으로부터 하자보수요구를 받고 불응한 경우 하자보수보증금은 도급인에게 귀속한다는 조항이 있을 때 이 하자보수보증금은 특별한 사정이 없는 한 손해배상의 예정으로 볼 것이고, 다만, 하자보수보증금의 특성상 실손해가 하자보수보증금을 초과하는 경우에는 그 초과액의 손해배상을 구할 수 있다는 명시규정이 없다고 하더라도 도급인

은 수급인의 하자보수의무불이행을 이유로 하자보수보증금의 몰수 외에 그 실손해액을 입증하여 수급인으로부터 그 초과액 상당의 손해배상을 받을 수도 있는 특수한 손해배상액의 예정으로 봄이 상당하다(2000년 7월 12일 대판 2000다17810).

(2) 건설산업기본법 등 관계법에 의한 하자담보책임

※근거

- ① 건설산업기본법 제28조(건설공사 수급인의 하자담보책임)
- ② 건설산업기본법시행령 제30조 “별표4” (하자담보책임기간)
- ③ 국가계약법 제17조(공사계약의 경우 담보책임)
- ④ 국가계약법 제18조(하자보수보증금)
- ⑤ 국가계약법시행령 제60조 및 동규칙 제70조(하자담보책임기간)
- ⑥ 국가계약법시행령 제61조 및 동규칙 제71조(하자검사)
- ⑦ 국가계약법시행령 제62조(하자보수보증금) 및 동규칙 제72조(하자보수보증금율)
- ⑧ 국가계약법시행령 제63조 및 동규칙 제73조(하자보수보증금의 직접사용)

1) 하자담보의 책임기간(건설산업기본법 기준)

- ① 건설산업기본법 제28조 제3항 및 같은 법 시행령 제30조 “별표4”, 국가계약법제70조제1항 “별표1”

가. 하자보수보증기간

- ① 원칙 : 건설공사 완공일로부터 5~10년
- ② 예외 : 민법 제670조 및 동법 제671조를 제외한 다른 법령에서 특별한 규정이 있거나, 도급계약에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나,

도급계약에 따른다.

〈관계법 발췌〉

〈건설산업기본법〉

제28조(건설공사 수급인의 하자담보책임)

① 수급인은 발주자에 대하여 건설공사의 목적물이 벽돌쌓기식구조, 철근콘크리트구조, 철골구조, 철골철근콘크리트구조 기타 이와 유사한 구조로 된 것인 경우에는 10년의 범위에서 기타 구조로 된 것인 경우에는 건설공사의 완공일로부터 5년의 범위내에서 공사의 종류별로 대통령령이 정하는 기간이내에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있다.

② 수급인은 다음 각호의 1의 사유로 인하여 발생한 하자에 대하여는 제1항의 규정에 불구하고 담보책임이 없다.

1. 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등의 기준미달로 인한 경우
2. 발주자의 지시에 따라 시공한 경우
3. 발주자가 건설공사의 목적물을 관계법령에 의한 내구년한
- ③ 건설공사에 관한 담보책임기간에 관하여 다른 법령(민법 제670조 및 동법 제671조를 제외한 다)에 특별한 규정이 있거나 도급계약에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나 도급계약이 정한 바에 따른다.

〈국가를당사자로하는계약에관한법률시행령〉

· 제60조(공사계약의 하자담보책임기간)

① 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 공사의 도급계약을 체결한 때에는 전체목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날 중에서 먼저 도래한 날로부터 1년 이상 10년 이하의 범위 내에서 재정경제부령이 정하는 기간동안 당해 공사의 하자보수를 보증하기 위한 하자담보책임기간

을 정하여야 한다. 다만, 공사의 성질상하자보수가 필요하지 아니한 경우로서 재정경제부령(제70조 제2항 및 제72조 제2항 참조)이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 장기계속공사계약에 있어서는 연차계약별로 제1항에 의한 하자담보책임기간을 정한다. 다만, 연차계약별로 하자담보책임을 구분할 수 없는 공사인 경우에는 제1차 계약을 체결할 때에 총공사금액에 대하여 하자담보기간을 정하여야 한다.

나. 설비관련 주요공사의 하자보수보증기간

① 일반공사

8. 상·하수도

㉠ 철근콘크리트·철골구조부: 7년

㉡ 관로매설·기기설치: 3년

12. 발전·가스 및 산업설비

㉠ 철근콘크리트·철골구조부: 7년

㉡ 압력이 1제곱센티미터당 10킬로그램이상인 고압가스의 관로(부대기기를 포함 한다)설치공사: 5년

㉢ 기타 3년

14. 건축

㉠ 대형공공성 건축물(공동주택·종합병원·16층 이상 기타 용도 등)의 기둥 내력벽: 10년

㉡ 대형공공성 건축물 중 기둥 및 내력벽외의 구조상 주요부분과 ㉠이외의 건축물중 구조상 주요부분: 5년

② 전문공사

12. 급배수·공동구·지하저수조·냉난방·환기·공기조화·자동제어·가스·배연설비: 2년

13. 승강기 및 인양기기 설비: 3년

14. 보일러 설치: 1년

15. 12·14외의 건물내 설비 : 1년

2) 하자보수보증금율

· 국가계약법 제62조 제1항 및 동법 시행령 제72조 제1항

- 제1호 : 발전설비·상하수도 구조물 등 : 100분의 5

- 제3호 : 상하수도관로·일반건축물 등 공사 : 100분의3

- 제4호 : 제1호 내지 제3호 외의 공사 : 100분의 2

※계약금액이 3천만원을 초과하지 아니하는 공사는 하자보수보증금을 납부하지 아니하게 할 수 있다(국가계약법시행령 제62조제1항 및 동법시행규칙 제72조 제2항 제3호 참조).

3) 물품의 제조 등과 하자보수보증금

가. 물품의 제조·구매계약의 경우에는 물품인수시 그 성능 등을 확인해볼 수 있고 또한 당해 물품에 대한 일정기간(일반적으로 납품 후 1년) 동안은 보증의무가 있고

나. 수많은 물품의 제조에 대하여 각각 하자담보책임기간을 정하기도 어렵기 때문에 공사의 경우로 한정하여 정하고 있다.

II. 설비공사와 하자보수보증책임

1. 설비공사

우리 조합원이 시공하고 있는 주된 설비공사는 건물내부설비로서 ①급수설비 ②배수 및 통기설비 ③ 위생기구설비 ④급탕설비 ⑤소방설비 등으로 인간의 생활환경과 매우 밀접한 것으로서 건강한 생활과 안전한 생활을 보장하는 것으로 문명의 발달과 함께 급속한 변화와 발전을 이루고 있다.

2. 설비의 종류

(1) 급수설비

수원지에서 수도의 본관, 건물공장의 외부까지 공급되는 건물외부 설비와 건물 등의 내부에 물을 공급하는 배관 및 부속설비의 급수설비인 건물내부설비가 있다.

(2) 배수 및 통기설비

배수 및 통기 계통에 관련된 설비로서 오수, 일반 잡·배수, 빗물 등과 불필요한 폐액체 또는 오염된 액체를 인체에 해를 주지 않고 위생적으로 배제할 수 있는 설비를 말한다.

(3) 위생기구설비

주택 및 각종 건물의 주방, 화장실, 목욕탕, 샤워장 등에서 사용하는 위생기구 설비를 말하며, 사용되는 기구는 세면기, 욕조, 싱크, 샤워기, 음수기, 소변기, 비데, 대변기, 기타 위생기구 외 부속 설비가 있다.

(4) 급탕설비

급수설비에서 공급되는 물을 다른 기구의 설비를 이용하여 직접 또는 간접으로 가열하여 만들어진 온수를 싱크, 세면기, 샤워, 욕조 및 급탕에 필요한 산업설비 등에 공급하는 설비를 말한다.

(5) 소화설비

건물 내부 및 외부에 화재가 발생하였을 때 불을 소화할 수 있는 설비로서 소화전 설비, 스프링클러, 탄산가스 소화설비, 포화소화설비, 분말소화설비, 물분무소화설비 등 매우 다양하고 복잡하다.

(6) 난방설비

열원장치로부터 난방개소까지 열매체를 공급하는 전체의 설비를 말하며, 난방방식에 따라 개별식, 중

양식, 지역난방으로 나뉘고, 열매체에 따라 증기, 온수난방으로 구분할 수 있다.

(7) 공기조화설비

실내의 온도, 습도, 기류, 박테리아, 유독가스 등의 조건을 실내에 있는 사람 또는 물품에 대하여 가장 좋은 조건으로 유지하기 위한 것으로 보건용공조와 산업용공조로 나눌 수 있다.

3. 하자보수보증의무의 이행

(1) 의무이행의 정의와 보증금지급한도(특별약관)

1) 의무이행의 정의 : 보증기간 또는 책임기간 내에 발생한 것으로서 시공중 설계도서 기타 지시서에 위배된 사실로 발생한 하자에 대한 보수이행의무를 지는 것

2) 보증금지급한도 : 하자보수에 실제로 소요되는 비용으로서 일반적으로 타당하다고 인정되는 금액 또는 관계 법령에 정한 금액

※채무자별 하자보수이행 범위

- 주채무자
- 하자보수보증기간 내에 발생한 모든 하자는 무한 책임임을 지게됨
- 하자보수의무를 불이행하는 경우는 하자보수보증금은 보증채권자에게 귀속되고

① 건설산업기본법제81조의 규정에 의거 시정명령

② 같은 법 제82조의 규정에 의거 6월 이내 영업정지 또는 5천만원이하의 과징금을 부과함

· 연대보증인(조합 포함)

- 하자보수 보증기간 내에 발생한 하자에 대하여 보증금액 범위 내에서 보수책임이 있다.
- 하자보수 불이행시는 보증금액은 보증채권자에게 귀속되나 건설산업기본법에 의한 처벌 등은 없다.

(2) 보증채무를 이행하지 아니하는 경우(보증서일반약관 제2조)

- 1) 천재지변, 전쟁, 내란, 기타 이와 유사한 반란으로 인한 때
- 2) 보증채권자의 책임 있는 사유로 인한 때
- 3) 보증서를 보증목적(계약내용) 이외의 용도로 사용한 때
- 4) 보증서발급일 이전에 이미 보증사고가 발생한 경우

(3) 보증채권자의 손해방지 및 경감 의무(보증서일반약관 제4조)

- 1) 보증채권자는 보증사고의 방지 및 손해방지 및 경감에 힘써야 함
- 2) 조합의 동의를 얻어 지출한 손해의 방지 및 경감하여 지출한 필요한 유익비는 보증금액을 초과하지 아니하는 범위 내에서 보상

(4) 보증계약의 효력상실(보증서일반약관 제6조)

- 1) 보증채권자가 변경되었을 때
 - 2) 계약내용에 중대한 변경이 있을 때
- ※서면통지 후 조합승인을 받은 경우는 제외

(5) 하자보수보증의 책임 유무

- 1) 하자보수책임이 있는 하자: 당해 공사의 시공상에 발생한 모든 하자
- 2) 하자보수책임이 없는 하자(건설산업기본법 제28조 제2항)

가. 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등의 미달로 인한 경우

나. 발주자의 지시에 따라 시공한 경우

<민법>

· 제669조(하자가 도급인 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우의 면책) 전2조(제667조, 제668조)의 규정은 목적물의 하자가 도급인이 제공한 재료의

성질 또는 도급인의 지시에 기인한 때에는 그러하지 아니하다, 그러나 수급인이 그 재료 또는 지시의 부당함을 알고 도급인에게 고지하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.

다. 발주자가 건설공사의 목적물을 관계법령에 의한 내구연한 또는 설계상의 구조내력을 초과하여 사용한 경우

<질의·회신>

1) 하자보수책임이 없는 경우

- ① 사용자의 관리과정에서 발생한 하자(회계45107-434, '95.3.30)
 - ② 계약목적물의 일상관리를 위한 점검보수사항(회계125-4190, '86.11.20)
 - ③ 기기부품이 동 부품의 품질보증 유효기간을 경과한 후 정상적인 마모에 의한 운영상 문제가 발생한 것. 즉, 시설운영에 관한 유지보수 사항(회계45101-1323, 1996년 6월 17일)
 - ④ 하자보수책임기간이 경과한 후 발생한 하자(회계45101-1108, 1996년 5월 17일)
- *하자보수 책임기간 내 발생하고 보수책임기간이 경과한 후 통지를 받은 것은 보수책임이 있다.
- ⑤ 발주자(사용자)의 관리 소홀로 발생한 하자(회계45107-434, 1996년 3월 30일)

2) 기타사항

- ① 계약자의 하자보수 책임범위(회계125-1098, 1987년 5월 13일)
- 계약보증금의 범위 내가 아닌 당해 공사 이행과 관련하여 발생한 시공상의 모든 하자
- ② 하자보수보증금미납시는 미지급기성금에서 공제가 가능함(회계2210-4172, 1986년 12월 27일)
- ③ 연대(시공)보증사는 하자보수보증책임이 있다(회계125-1445, 1996년 6월 11일).
- ④ 약정연대보증사는 하자보수보증책임이 없다(회

계45107-402, 1995년 3월 23일).

- ⑤ 공동도급(공동이행방식)에 따른 하자보수 책임(회계 45107-1469, 1998년 8월 14일)
- 연대책임에 따라 보수이행
- 구성원간의 구상권 여부는 민법 등에 의한다.

III. 하자보수보증책임의 이행

1. 하자보수보증채무 이행청구(보증서일반약관 제3조)

(1) 보증채권자는 보증사고가 발생한 때에는 지체 없이 조합에 통지하고 다음서류를 구비하여 보증금을 청구하여야 한다.

- 1) 보증사고 사유 및 그 사유를 증명할 수 있는 서류
- 2) 보증사고로 인한 실제 손해액을 입증하는 서류
- 3) 계약의 내용을 확인할 수 있는 계약문서 및 관련 문서 사본
- 4) 기타 조합이 요구하는 서류

(2) 보증금청구권은 5년간행사하지 아니 않으면 소멸시효 완성

2. 보증채무의 확인조사(보증서일반약관 제7조)

- (1) 조사자 : 조합, 조합이 지정하는 대행기관
- (2) 조사대상자 : 주채무자, 보증채권자, 감리자 등
- (3) 정당한 사유 없이 조사에 협조하지 아니 하므로서 증가된 채무는 지급하지 아니 한다.
- (4) 조사 및 검토사항(예시)

- 1) 계약내역과 하자내역의 동일여부
- 2) 자재·기기 등을 보증채권자가 지급하였는지의

여부

- 3) 보증채권자의 지시에 의거 시공한 사항인지의 여부
- 4) 일상관리 사항 또는 관리 소홀로 발생한 하자인지의 여부
- 5) 하자보수보증 기간 내에 발생한 하자인지의 여부
- 6) 공사계약서상 시공연대보증인이 있는지의 여부
- 7) 보증사고 발생 후 손해방지 또는 경감을 위하여 지출한 유익비용 존재 여부
- 8) 하자발생 원인의 귀책에 대한 귀속책임(보증채권자 또는 주채무자 등)
- 9) 정당한 보증채권자인지의 여부 등 기타 필요한 사항

3. 하자보수보증금의 지급(보증서일반약관 제8조)

보증채무의 현장조사를 마치는 대로 지체 없이 지급할 보증금을 결정하여 지급

IV. 주요하자사례

1. 지하 주철 횡주관의 일정기간 사용 후 잦은 막힘으로 오·배수역류

(1) 발생원인

- 1) 전체적인 구배불량 상태로 세대에서 사용된 기름 등의 찌꺼기가 배관내면에 축적되어 관로 불통
- 2) 횡주관 배관시 타 배관과 공동가대 이용으로 구배불량

(2) 예방대책

- 1) 직배관이 길게 시공되는 경우 이론적인 구배

(1/100)보다 구배율을 다소 높게 반영

- 2) 일정거리마다 소제구를 충실히 설치하여 보수유지가 원활하게 시공
- 3) 타 배관과 공동으로 가대를 이용할 경우 가대위에 별도로 Shoe를 설치하여 구배가 충분하도록 시공
※하자 발생시 전면 재시공이 불가피하나 재질의 특성상 보수가 용이치 않다.

2. 옥내동 최상층 수압저하로 Shower Head 등의 급수압 불량

(1) 발생원인

- 1) 고가수조 급수방식이 중력적으로 상층의 경우 수직거리가 짧아 압력이 낮은 관계로 수압 저하
- 2) 최상층과 옥탑 고가수조 사이의 중간층 적정 층고 미비

(2) 예방대책

- 1) 최상층 전용 Pressure Pump 설치로 압력 증대
- 2) 급수방식의 전환(고가수조 설치배제, Booster System)설치 검토

3. 세대 급수계량기함 내부 급탕배관의 파손으로 Elevator 소손

(1) 발생원인

- 1) 급탕배관의 신축팽창으로 인해 급수계량기함 뒷면의 Hole에 접해 있는 가지배관의 응력 발생으로 나사 연결부위 파손
- 2) Pipe의 나사 가공시 기능 미숙으로 인해 배관재의 두께가 얇아져 취약부분 발생

(2) 예방대책

- 1) 급수계량기함 뒷면에 Hole과 배관 Pipe의 충분한

한 이격거리 확보 및 가지배관의 충실한 보온

- 2) 나사 시공시 Pipe 나사부분의 적절한 두께유지
- 3) 배관누수 시 Ele. Hall로 물이 침투되지 않도록 완벽한 구조물 시공

4. Onetouch 수전의 밀폐시 굉음발생

(1) 발생원인

- 1) Onetouch 수전의 경우 제품 특성상 급격한 밀폐가 가능하여 이때 관내에 Water Hammer 현상이 발생
- 2) 벽체 매립부분의 배관 고정 불량으로 진동소음 발생

(2) 예방대책

- 1) Air Chamber(300밀리미터 이상)를 필히 설치
- 2) 매립부분의 배관고정을 철저히 시행

5. 세대난방 주 배관 부식으로 인한 누수

(1) 발생원인

- 1) 강관 재질로 매립배관시 해사(海沙) 사용으로 인한 염분에 의해 조기부식
- 2) 습기에 취약한 강관재 사용
- 3) 연결부속을 Screw 배관재 사용으로 취약부분 발생
- 4) 가관 Pipe의 무리한 Bending으로 조직변화

(2) 예방대책

- 1) 배관재질을 내식성이 비교적 강한 동관 등으로 전환
- 2) 강관재 사용이 불가피한 경우 표면 Coal Tar 등으로 보호막 형성(확인철저)
- 3) 가능한 용접배관 시행

6. 난방(위생)배관 지지(支持) 불량으로 인한 배관 소음

(1) 발생원인

입상 및 횡주관 작업시 가대위에 Pipe를 고정할 경우 고무 등의 이격재질 부실시공 및 누락과 아울러 U-Band의 무리한 조임으로 온도변화에 따른 배관의 신축팽창 시 Pipe가 Angle 가대와의 마찰로 인해 간헐적 소음발생

(2) 예방대책

- 1) 배관고정 Anchor의 충실한 시공 및 배관 Pipe가 신축 팽창될 수 있도록 U-Band를 느슨하게 조일 것
- 2) 층별 배관 支持 U-Band설치 시 Pipe와의 사이에 연질성인 아티론 Cover (10T : 보온효과 대체)를 감은 후 시행
- 3) Expansion Joint의 충실한 고정

7. AL 온수분배기 부식에 따른 순환불량 및 누수

(1) 발생원인

- 1) 초기 수압시험 시 저질(低質)의 지하수나 하천수를 관내에 담수하고 추후 교체하지 않아 이물질 등이 퇴적하여 보일러 순환계통을 막음.
- 2) AL 재질의 경우 고온에서 이온화 부식이 촉진되어 조기부식을 초래

(2) 예방대책

- 1) 수압시험 시 가능한 청결한 용수 사용
- 2) 저질(低質)의 용수로 수압시험 시 추후 난방수 교체
- 3) 난방수 온도가 상대적으로 높다는 단독 보일러의 경우 AL 온도분배기 사용 배제

8. 지하주차장 스프링클러 2차측 배관 동파 발생

(1) 발생원인

지하주차장 천장 스프링클러 배관중 1차측 밸브의 밀림이나 시운전시 배관의 부분 담수로 인해 동절기 동파 발생

(2) 예방대책

배관의 부분에 퇴수가가능하게 별도의 밸브 설치

9. 정화조 PVC배기 입상관 누기(漏氣)에 의한 악취 발생

(1) 발생원인

- 1) 입상관배관 작업시 PVC 연결소켓트의 시공불량으로 인해 틈새 발생
- 2) Vent관을 CON`C 구조물로 시공시 세대와 접합부분 CRACK 발생

(2) 예방대책

- 1) 입상관 연결시 PVC본드외 PVC 용접 병행 실시 후 기밀검사 필히 시행
- 2) 세대 내부 Pit로 배기 입상관 설치 배제(옥외노출 시공유도)

V. 주요 질의회신 및 판례

1. 질의회신

- (1) 연대보증인의 하자보수의무(회계45107-1072, 1993년 9월 27일)

<질의요지>

- ① 발주자는 공사완공 후 하자가 발생하여 시공사에게 통보하였으나 회사가 해산하였으므로 이를 시공보증인에게 보수할 것을 명령하고 있는 바 이미 하자보증서를 제출한 경우에는 시공보증인은 준공검사 후 하자보수책임이 없다고 생각되는데 이에 대한 해석
- ② 시공보증인이 하자만료일 이전까지 하자보수의 책임이 있다면 시설공사계약일반조건 제28조 제4항(현행 제35조 제4항)의 규정에 의거 하자보수를 발주자에게 직접 청구할 수 있는지의 여부

<회신요지>

국가기관이 시행하는 공사계약에 있어 연대보증인은 계약사무처리규칙 제70조(현행 국가계약법시행규칙 제66조) 및 회계예규 “공사계약일반조건 제5조의 2(현행 제6조)”의 규정에 의거 계약자와 연대하여 계약상의 의무를 이행할 책임이 있음. 다만, 연대보증인으로서 하자보수의무를 이행한 때에는 하자보수이행부분에 상당하는 금액을 정부에 대하여 직접 청구할 권리를 가지게 된다.

- (2) 하자보수의 연대보증시공(회계45107-597, 1993년 6월 25일)

<질의요지>

- ① 연대보증인이 하자보수이행을 한 경우 계약사무처리규칙 제70조 제5항(현행 국가계약법시행규칙 제66조) 공사계약일반조건 제28조 제4항(현행 제35조 제4항)의 규정에 의거 하자보수보증금의 범위 내에서 하자보수에 소요된 비용을 발주기관에 청구하여 지급 받을 수 있도록 되어 있다.
- ② 이 경우 하자보수보증금이 현금으로 예치되어 있는 경우에만 가능하고 보증서로 예치되어 있는 경우에는 불가능 한지의 여부

<회신요지>

국가기관에서 시행한 공사계약에 있어 연대보증인은 계약사무처리규정 제70조(현행 국가계약법시행규칙 제66조) 및 회계예규“공사계약일반조건” 제5조의 2(현행 제6조)의 규정에 의거 연대보증인이 하자보수의무를 이행한 때에는 하자보수보증금의 범위 내에서 하자보수에 소요된 비용을 발주기관에 청구하여 지급 받을 수 있으나, 하자보수보증금을 보증서로 납부한 경우에는 보증서상의 채무자는 시공자가 아니므로 시공사에게 지급할 수 없는 것이다.

(3) 연대보증인도 하자보수의무가 있는지 여부(회계125-1267, 1985년 5월 15일)

<질의요지>

- ① 계약사무처리규칙 제63조 제3항(현행 국가계약법시행규칙 제66조)에 의한 연대보증인이라 함은 시공연대보증으로만 의무가 승계되는 것인지의 여부
- ② 시공을 완료한 후 시공회사가 부도로 인해 회사가 소멸되었을 경우 하자보수도 같이 시공연대보증인이 승계하는 것인지 여부
- ③ 시공(계약)연대보증인이 계약이행은 물론 하자보수를 승계한다면 시공연대보증인이 하자보수를 하지 않을 경우 법적 제재조치는 어떠한지

<회신요지>

계약사무처리규칙 제63조의 3(현행 국가계약법시행규칙 제66조) 및 시설공사계약일반조건 제5조의 2(현행 공사계약일반조건 제6조)의 규정에 의하여 연대보증인은 계약자와 연대하여 계약상의 의무를 이행하여야 하는 바, 계약자의 하자보수의무 불이행에 따라 연대보증인이 하자보수청구를 받은 때에는 이를 이행하여야 하며, 정당한 이유 없이 당해 하자보수의무를 이행하지 아니한 때에는 예산회계법

시행령 제89조 제1항 제6항(현행 국가계약법시행령 제76조 제1항 제6호)의 규정에 의하여 부정당업자 제재처분을 받게 된다.

(4) 하자보증기간 만료전 하자가 발생하여 보수공사를 마쳤으나 보증기간 만료 후 1년이 경과한 시점에서 재차 하자 발생시 하자담보책임 여부(건경58070-1165, 1999년 7월 3일)

<질의요지>

보증기간 만료 전에 하자가 발생하여 기간만료 전에 하자보수공사를 완료하고 동 보증기간이 만료한 1년 후 동일부위의 하자보수요청을 하는 경우 하자보수를 하여야 하는지의 여부

<회신요지>

- ① 건설공사의 하자담보책임기간에 대하여는 건설산업기본법 제28조 및 동법시행령 제30조 별표4에서 정하고 있으나 동법 제28조 제3항의 규정에 의거 건설공사의 하자담보기간에 대하여는 다른 법령(민법 제670조 및 동법 제671조를 제외함)에 특별한 규정이 있거나 도급계약(하도급계약 포함)에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나 도급계약이 정하는 바에 따르도록 규정하고 있다.
- ② 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대하여는 기간만료 후라도 보수책임이 있는 것이나 기간만료 후에 발생한 하자에 대하여는 당해 계약내용 및 기타 민사관계법령 등을 토대로 사실 판단하여야 할 것으로 본다.

(5) 하자담보책임기간은 발주자가 설정한 대로 계약되어도 되는지의 여부(건경58070-890, 1999년 5월 13일)

<질의요지>

하자담보책임기간이 건설관계법령에 맞게 계약되어야 하는지 또는 발주처에서 설정한 하자담보책임기간대로 계약이 되어도 무관한지의 여부

〈회신요지〉

건설공사의 하자담보책임기간에 대하여는 건설산업기본법 제28조 및 동법시행령 제30조 별표4에서 정하고 있으나 동법 제28조 제3항의 규정에 의거 건설공사의 하자담보기간에 대하여는 다른 법령(민법 제670조 및 동법 제671조를 제외함)에 특별한 규정이 있거나 도급계약(하도급계약 포함)에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나 도급계약이 정하는 바에 따르도록 규정하고 있다.

따라서, 하자담보책임기간은 발주자와 수급인간에 협의하여 결정할 사항이며 당사간에 협의하여 결정한 하자담보책임기간이 건설산업기본법령에서 정한 기간과 다른 경우에도 동 법령에 저촉되지는 아니한다.

(6) 하자보수 이행시 하자로 인해 발생한 부가적인 피해발생분까지도 보수 및 보상할 책임이 있는지의 여부(건경58070-1180, 1999년 7월 6일)

〈질의요지〉

건설공사 준공 후 하자담보책임기간 내 발생한 하자에 대하여 하자보수 이행시 하자로 인해 발생한 부가적인 피해발생분까지도 시공사가 보수 및 보상할 책임이 있는 지와 시공자의 부도로 하자보수가 불가능하여 해당 보증기간이 보수이행하는 경우에도 보수 및 보상할 책임이 있는지 여부

〈회신요지〉

건설산업기본법령상 명시적으로 규정하고 있지 아니하므로 당해 계약내용 및 기타 민사관계법령에 따라 조치되어야 할 것으로 본다.

다만, 건설업자가 고의 또는 과실로 건설공사의 시공을 조작하게 하여 타인에게 손해를 가한 때에는 동 법 제44조제1항의 규정에 의거 그 손해를 배상할 책임이 있을 것이다.

(7) 미시공부분이 하자보수증의 범위에 포함되는지의 여부(건경58070-1539, 1999년 9월 10일)

〈질의요지〉

건설산업기본법시행령 제56조 제2항 제5호의 내용 중 하도급계약서 및 설계도서의 범위에 포함된 공종의 미시공부분이 하자보수보증의 범위에 포함되는지의 여부

〈회신요지〉

공제조합의 보증내용 중 하자보수보증은 건설산업기본법시행령 제56조 제2항 제5호의 규정에 의거 조합원이 준공한 공사 등의 시공 중 설계도서 기타 지시서에 위배하여 발생된 하자의 보수에 관한 의무이행을 보증하는 것이다.

귀 질의에 의한 하자가 위 규정에 의한 하자보수보증의 범위에 해당하는지의 여부는 당해 공사의 계약내용과 시공경위, 조합과의 보증계약내용 등을 면밀히 검토하여 판단할 사항이다.

(8) 하자담보책임 및 손해배상책임의 법적 강제성 여부(58070-126, 1999년 1월 8일)

〈질의요지〉

건설산업기본법 제28조(건설공사수급인의 하자담보책임)의 규정과 제44조(건설업자의 손해배상책임)의 규정이 강제규정인지 임의규정인지의 여부

〈회신요지〉

건설산업기본법 제28조 제1항 및 제2항과 동법 제

28조 제3항과 동법 제44조 제2항 및 제4항은 임의 규정으로 보아야 할 것이다.

(9) 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대한 담보 책임(건경58070-1066, 1999년 6월 17일)

〈질의요지〉

하자담보책임기간 전에 하자보수작업이 완료되지 않고 약정기간이 지났을 경우 하자보수처리가 완료 될 때까지 자동적으로 하자담보책임기간이 연장되는지의 여부

〈회신요지〉

건설산업기본법령상 명시적으로 규정하고 있지 아니하므로 당해 계약내용 및 기타 민사관계법령에 따라 당사자간에 협의하여 결정할 사항으로 생각된다. 다만, 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여는 기간이 만료하였더라도 하자담보책임이 있을 것으로 본다.

(10) 하자담보책임기간 경과후 발생한 하자의 책임 (건경58070-1637, 1999년 9월28일)

〈질의요지〉

계약서상 하자담보책임기간을 1년으로 하여 철근 콘크리트조 5층 상가를 신축하고 하자보수보증기간이 만료되어 시공사가 예치한 보증금을 돌려달라고 하나, 준공검사 이후 계속 하자가 발생하여 하자보수를 해왔는데 보증금을 돌려줘야 하는지 여부

〈회신요지〉

건설공사의 하자담보책임기간에 대하여는 건설산업기본법 제28조 및 동법시행령 제30조 별표4에서 정하고 있으나, 동법 제28조 제3항의 규정에 의거 건설공사의 하자담보책임기간에 관하여 다른 법령

(민법 제670조 및 동법 제671조를 제외함)에 특별한 규정이 있거나 도급계약(하도급계약 포함)에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나 도급계약이 정하는 바에 따르도록 규정하고 있다.

그리고, 일반적으로 하자담보책임기간이 경과한 이후에 발생한 하자에 대하여는 수급인의 담보책임이 없을 것으로 생각된다.

귀 질의의 경우는 위 규정과 당해 계약내용 및 기타 민사관계법령을 토대로 당사자가 협의하여 결정할 사항이다.

(11) 하자보증기간 만료 전에 하자가 발생하여 보수 공사를 마쳤으나 보증기간 만료 후 1년이 경과한 시점에서 재차 하자 발생시 하자담보책임 여부(건경58070-1165, 1999년 7월 3일)

〈질의요지〉

1995년 6월 30일 준공하여 하자보증기간이 3년인 민간시설공사의 일부시설(콘크리트 방수)에 대하여는 보증기간만료 45일전에 하자가 발생하여 기간 만료하였으나, 기간만료후 1년여가 경과한 현시점에서 동일부위의 하자보수요청이 있는 바, 보수공사를 수행하여야 하는지의 여부와 언제까지 수행하여야 하는지의 여부

〈회신요지〉

건설공사의 하자담보책임기간에 대하여는 건설산업기본법 제28조 및 동법시행령 제30조 별표4에서 정하고 있으나, 동법 제28조 제3항의 규정에 의거 건설공사의 하자담보책임기간에 관하여 다른 법령(민법 제670조 및 동법 제671조를 제외함)에 특별한 규정이 있거나 도급계약(하도급계약 포함)에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나 도급계약이 정하는 바에 따르도록 규정하고 있다.

귀 질의내용과 관련하여 하자보수책임기간 내에 발

생한 하자에 대하여는 기간만료 후라도 보수책임이 있는 것이나, 기간만료 후에 발생한 하자에 대하여는 당해 계약내용 및 기타 민사관계법령 등을 토대로 사실 판단하여야 할 것으로 본다.

(12) 대가지급시 하자보수보증금 공제(회계45107-449, 1996년 3월 11일)

〈질의요지〉

A사가 발주관서의 공사를 시공하여 A사가 완성후 부도가 발생하여 A사로부터 공사계약일반조건 제 22조의 하자보수보증금(보증서포함)을 예치할 수 없는 경우, 회계2210-4672(1986년 12월 27일)에 의하면 가압류되어 있는 A사의 미지급 공사대금 중에서 하자보수보증금 상당액을 공제하여 예치할 수 있는지의 여부

〈회신요지〉

국가기관이 시행하는 공사계약에 있어 계약상대자는 하자보수보증금을 회계예규 “공사계약일반조건 제22조에 의거 당해 공사의 대가를 지급할 때까지 납부하여야 하는 것이며, 부도 등의 사유로 하자보수보증금을 납부할 수 없는 경우 계약담당공무원은 하자보수보증금을 공제한 후 대가를 지급하여야 하는 것이다.

2. 판례

(1) 도급계약의 수급인이 설계도면대로 시공한 경우 하자담보책임의 성립 여부(서울고등법원 1995년 5월 3일 93 나33465호)

도급계약의 수급인이 설계도면의 기재대로 시공한 경우, 이는 도급인의 지시에 따른 것과 같아 수급인이 그 설계도면이 부적당함을 알고 도급인에게 고

지하지 아니한 것이 아닌 이상, 그로 인해 목적물에 하자가 발생한 경우는 하자담보책임을 지을 수는 없다.

(2) 건축신축공사의 미완성과 하자를 구별하는 기준(1964년 9월 30일 94 다32986)

공사가 도중에 중단되어 예정된 최후의 공정을 종료하지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이지만, 그것이 당초 예정된 최후의 공정까지 일을 종료하고 그 주요구조부분이 약정된 대로 시공되어 사회통념상 건물이 완성되고, 다만 그것이 불완전하여 보수를 하여야 할 경우에는 공사 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것에 지나지 않는다.

(3) 건물신축도급계약에 있어서 수급인이 신축한 건물의 하자과 위자료 청구(93 다19115)

일반적으로 건축물신축도급계약에 있어서 수급인이 신축한 건물에 하자가 있는 경우 이로 인하여 도급인이 받은 정신적인 고통은 하자가 보수되거나 하자보수에 갈음한 손해배상이 이루어짐으로써 회복된다고 보아야 할 것이므로 도급인이 하자의 보수나 손해배상만으로는 회복될 수 없는 정신적인 고통을 입었다는 특별한 사정이 있고 수급인이 이와 같은 사정을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 정신적인 고통에 대한 위자료를 인정할 수 있다.

(4) 건물의 하자로부터 화재가 발생한 경우, 화재진압시 물의 유입으로 훼손된 부분의 복구비용도 그 하자과 상당 인과관계 있는 손해에 해당되는지의 여부(적극, 96 다4442)

수급인은 목적이 하자과 인하여 훼손된 경우 그 훼손된 부분을 철거하고 재시공하는 등 복구하는데

드는 비용 상당액의 손해를 배상할 의무가 있고 공사도급계약의 목적물인 건물에 하자가 있어 이로부터 화재가 발생한 경우 그 화재 진압시 사용한 물이 유입됨으로써 훼손된 부분을 복구하는데 드는 비용 상당액도 그 하자과 상당인과관계가 있는 손해에 해당된다.

(5) 수급인의 하자담보책임에 기한 손해배상청구의 방법 및 통상손해의 범위(95다30345)

하자가 중요하지 아니하면서 동시에 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에는 도급인이 하자보수나 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 없고 그 하자로 인하여 입은 손해배상만을 청구할 수 있는데 이러한 경우 그 하자로 인하여 입은 통상의 손해는 특별한 사정이 없는 한 수급인이 하자 없이 시공하였을 경우의 목적물 교환가치와의 하자가 있는 현재 상태대로의 교환가치와의 차액이고 한편 하자가 중요한 경우에는 그 보수에 갈음하는 즉 실제로 보수에 필요한 비용이 손해배상에 포함된다

(6) 하자가 중요하지 아니하면서 보수에 과다한 비용을 요하는 경우 손해배상청구의 방법과의 통상의 손해의 범위 및 그 손해액 산정방법(97 다 54376)

도급계약에 있어서 완성된 목적물에 하자가 있을 경우에도 도급인은 수급인에게 그 하자의 보수나 하자의 보수에 갈음한 손해배상을 청구할 수 있으나, 다만.

하자가 중요하지 아니하면서 동시에 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에는 도급인이 하자보수나 하자보수에 갈음하는 손해배상을 청구할 수 없고 그 하자로 인하여 입은 손해배상만을 청구할 수 있다고 할 것이고 이러한 경우 하자로 인하여 입은 통상의 손해는 특별한 사정이 없는 한 도급인이 하자 없이 시공하였을 경우의 목적물의 교환가치와의 하자가 있는 현재 상태대로의 교환가치와의 차액이 된다 할 것이므로 교환가치의 차액을 산출하기가 현실적으로 불가능한 경우의 통상의 손해는 하자 없이 시공하였을 경우의 시공비용과 하자 있는 상태로서의 시공비용의 차액이라고 봄이 상당하다.

(7) 하자보수보증금의 성질과 하자보증반환채권(97 다38329, 1998년 1월 23일)

도급계약상의 하자보수책임의 이행을 간접적으로 강제하고, 동 책임을 이행하지 아니하는 경우에는 그에 대한 제재금에 해당하는 것이고, 하자보증반환채권은 위 하자담보책임기간 내에 하자가 발생하지 아니하거나 혹은 그 기간 내에 하자가 발생한 경우에도 소의 회사가 위 계약에 따른 하자보수의무를 이행하는 조건으로 하여 발생한다.

(8) 하자보수보증책임(2002년 2월 8일, 99 다 69662)

보증대상이 되는 하자는 하자보수의무기간을 초과하기 전에 발생한 것이어야 한다.