

아파트 하자보수기간의 허와 실

춘천영업소 안동유

아파트 하자보수기간에 대한 이해관계 대립

아파트 하자 보수 기간에 대하여 국회가 그 기간을 1~3년으로 한정하는 법률안을 통과시키자 법원이 이에 맞서 헌법재판소에 위헌법률심판신청을 제청했다는 기사가 얼마 전 언론에 보도되었다.

아래는 2005년 7월의 모 신문기사의 일부이다

대법원이 작년 4월 '시공업체가 아파트 하자 보수를 책임지는 기간은 10년'이라는 판결을 내린 후 국회가 그 기간을 1~3년으로 한정하는 법률안을 통과시키자 법원이 이에 맞서 헌법재판소에 위헌법률신청을 제청했다. 국회가 만든 법안이 건설업체의 입장만 대변한 채 입주자들에게 불리하게 만들어졌다는 이유다.

서울고법 민사6부(재판장 윤재윤)는 12일 경기도 고양시 햇빛주공22단지 입주자대표회의가 대한주택공사를 상대로 낸 위헌제청사건에서 이같이 결정했다. 입주자들은 1996년 입주한 뒤 여러 차례 보수공사를 했음에도 문제가 줄어들지 않아 4억2000여만원의 손해배상을 요구했으나 공사측이 보수 책임기간이 지났다며

거부하자 소송을 냈다.

재판부는 “새 주택법에 따라 아파트는 시행령상의 보수기간(1~3년)이 적용되지만, 이 법이 적용되지 않는 사무실은 10년의 하자보수기간이 적용돼 입주자 보호의 필요성이 더 큰 아파트 하자보수기간이 오히려 짧아지는 모순이 발생하는 만큼 잘못된 입법”이라고 밝혔다.

재판부는 특히 새 법 시행 전에 사용검사를 받은 아파트에 대해서도 새 법의 하자보수 규정을 적용하도록 하고 있어, 이 법이 만들어지기도 전에 지어진 아파트에 대해서까지 소급(屢掘)입법해 사유재산권을 침해하고 있다고 지적했다.

5월 임시국회에서 이 법이 통과될 당시에도 “대법원 판결 이후 제기된 관련 소송이 80여 건에 250억원대에 이르는 만큼 과도한 하자보수비용 부담이 입주민들에게 돌아가는 폐해가 발생한다”는 국회측 주장에 대해 시민단체측은 “보수 비용부담을 입주민에게 전가하는 것 자체가 문제”라고 맞서는 등 논란이 일었다.

국회가 만든 법안이 건설업체의 입장만 대변한 채 입주자들에게 불리하게 만들어졌다는 이유다.

법령이 판결에 따라 개정됨

위에 언급한 주택법의 관련 규정은 대법원의 판결을 전후하여 다음과 같이 개정되었다.

〈개정 전〉

제46조 (하자보수) ①사업주체(건축법 제8조의 규정에 의하여 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조제2항제2호의 행위를 한 시공자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 대통령이 정하는 바에 의하여 공동주택의 하자를 보수할 책임이 있다.

〈개정 후〉

제46조 (담보책임 및 하자보수 등<개정 2005.5.26>)
 ①사업주체(「건축법」 제8조의 규정에 의하여 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조제2항제2호의 행위를 한 시공자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 「민법」 제667조 내지 제671조의 규정을 준용하도록 한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의 규정에 불구하고 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제18조의 규정에 의한 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령이 정하는 담보책임기간 안에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 때에는 공동주택의 입주자 등 대통령령이 정하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다.

〈개정 2005.5.26, 2005.7.13〉

문제가 되는 것은 개정 법 조항 중 “건축물 분양에 따

른 담보책임에 관하여 「민법」 제667조 내지 제671조의 규정을 준용하도록 한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의 규정에 불구하고 공동주택의 사용검사일 또는 「건축법」 제18조의 규정에 의한 공동주택의 사용승인일부터... 대통령이 정하는 담보책임기간 안에...”라는 부분이다.

(주택법시행령은 공중에 따라 하자담보책임기간을 정하고 있는데 우리 조합과 관련된 설비공사는 세부 공정에 따라 2년 이내로 정해져 있다.)

이해 관계자에 따라 침해하게 이익이 엇갈리는 부분을 법으로 부당히 강제했다는 일방 당사자(아파트 입주민)의 주장을 법원이 받아들여 위헌법률심판을 청구한 것이다.

한편 대법원 판결의 근거가 된 집합건물의소유와관리에관한법률은 다음과 같이 규정하고 있다.

제9조 (담보책임) ①제1조 또는 제1조의2의 건물을 건축하여 분양한 자의 담보책임에 관하여는 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용한다. <개정 2003.7.18〉

②제1항의 분양자의 담보책임에 관하여는 민법에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 그 효력이 없다.

법원의 태도 변화

당초 법원은 지법, 고법 판결에서 주택법 및 그 시행령은 강행 규정으로 민법의 하자담보책임기간 10년을 배척한다고 판시하였으나 이후 대법원에서 위 집합건물의소유와관리에관한법률 제9조 제2항의 ‘민법에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 그 효력이 없다.’는 점을 근거로 주택법 규정의 적용을 배척하였다.

주택법이 법적 안정성이라는 법적 요구를 바탕으로 했

다면 집합건물의소유와관리에관한법률은 소비자 보호라는 경제적 요구를 바탕으로 한 것으로 짐작된다(개인적으로는 법리적 관점에서 접근하는 것이 훨씬 타당한 판단이라고 본다).

헌법재판소의 판단에 따른 향후 영향

서로 모순되는 법규의 내용을 어떻게 조화하여야 할지 그 결과는 아직 진행 중에 있는 사건이라 알 수 없으나 그 결론의 향배에 따라 건설 시장 자체 뿐 아니라 건설 자재 산업이나 그 보증 시장에게까지 상당한 영향을 미치리라고 생각된다.

이는 건설 경기가 나라 경제에 미치는 파장을 생각하면 결코 작지 않은 문제이다.

만약 위헌 판정이 난다면 이만저만 큰일이 아니다. 더군다나 아파트가 주거 형태의 절대적 우위를 차지하는 우리나라에서는 미칠 파장이 참으로 심각할 수밖에 없다.

불공정한 현실과 부담 전가

우선 시공사의 시공에 대한 하부구조를 이루는 하도급업자나 자재 납품 업자에 그 부담이 고스란히 넘어갈 것은 자명한 일이다. 왜냐하면 시공사 입장에서 그 부담을 덜 수 있는 가장 간단하고 손쉬운 방법이기 때문이다.

많이 나아졌지만 아직도 우리나라의 건설 계약 과정이 그리 공정하지 못하다는 것은 공공연한 비밀 축에도 못끼는 것이다.

또한 약자인 것처럼 보이는 아파트 입주민과 강자인 것처럼 보이는 시공사의 관계가 외형적인 인식처럼 그렇게 간단하지 않다. 이미 아파트 입주민의 법적 자각과 지식수준 향상에 따른 실력 행사는 시공사를 압도하고 남

는다.

결국 아파트 입주민과 대형 건설사의 관계라는 아파트 건설 공사의 이면을 보면 이미 수적 우위에 따른 투표권의 영향력과 다양한 직업을 통한 전문성을 확보하여 스스로의 힘을 자각한 아파트 입주민과 영세한 하청업체의 구도로 나타난다. 진짜 경제적 강자가 누구인지 깊이 있게 따져본다면 사실상 불공정의 가능성은 역전되고 전가되어 엉뚱한 피해자가 생기게 됨을 알 수 있다.

법 감정과 논리적 접근

그런데 우리나라 국민의 법 감정을 살펴보면 대형 건설사와 입주자 개인(사실은 다수의 개인이 뭉쳐진 거대한 이익 단체인 경우가 많지만)의 분쟁에 있어 웬만하면 강자라고 보이는 건설사에 부담을 지우는 것이 부당한 거래 관계에서 약자를 보호하는 것이라는 우리 국민 특유의 온정주의가 지배적인 것으로 판단된다.

법이 이성의 영역이긴 하지만 재판관도 사람이라 법 감정을 무시할 순 없다. 법관이 집에 돌아 왔을 때 아파트의 거실에서 휴식을 취하게 된다면 더욱이나 말이다. 내 집에 문제가 생겼는데 고쳐지지 않으면 책임 여부를 따지기도 전에 패심한 생각이 드는 건 냉철한 분별력을 가진 법관이라고 해도 어쩔 수 없는 인지상정이다.

하자 보수 책임 기간은 제척기간이라는 것이 확고부동한 법원의 입장이다. 이는 법률관계가 빨리 확정되지 않으면 불안한 상태에서 원활한 사회생활이 불가능하기 때문에 이를 조속히 종결지으려는 것이다. (제척기간이란 법률관계를 조속히 확정지어 법적 불안정 상태를 해소하고자 하는 것이다. 이와 유사한 것으로는 시효기간이 있다.)

※ (참고) 제척기간과 소멸시효의 차이

구 분	소멸시효	제척기간
○제도의 의의	일정한 사실상태의 존중을 통한 법률생활의 안정과 평화유지 · 증거보전의 곤란 구제	일정한 권리를 중심으로 하는 법률관계의 조속한 확정
○소급효	소멸시효로 인한 권리소멸은 소급 효가 있다	권리소멸의 효과는 소급하지 않고 장래에 향하여 발생
○중단제도	인정	불인정
○법원의 직권 고려 여부	재판의 기초로 하기 위하여는 당사자의 원용이 있어야 함	법원은 당사자의 원용이 없어도 이를 직권으로 고려하여야 함

[요는 소멸시효는 권리 위에 잠자는 자는 보호 받지 못한다는 법언에 충실한 제도로서 정의의 관념을 시간과 결합한 것인 반면 제척기간은 권리관계의 조속한 확정으로 정의 관념과 별개로 거래의 안전 등 현재 상태의 신뢰를 존중하는 법적 안정성을 위한 제도이다.]

아파트가 10년이 지나면 노후화되어 제 기능을 발휘하지 못하는 부분이 나타나기 시작한다. 이는 자연스런 마모와 기능저하 현상이다. 그래서 감가상각이라는 개념이 있는 것이 아닌가?

얼마 전까지만 해도 아파트 건축 후 10년이면 재건축 논의가 시작되었고 요즘은 리모델링 논의가 시작될 시점이다.

자동차를 폐차할 때까지 A/S하라고 하면 자동차 회사는 어찌되겠는가?

그 불합리성은 다언을 요하지 않는다.

합리적 판단의 기대

물론 건축공중에 따라서 어떤 부분은 장기간 하자 보수를 요하는 부분도 있다. 이는 공중별 하자 보수 기간을 명시한 주택법과 그 시행령을 보완하여 처리할 문제이지 일률적으로 10년의 하자 보수 기간을 적용할 성질이 아니다.

법의 목적은 정의라고 흔히들 말한다.

정의가 어느 한쪽에 부당한 짐을 지우는 것이 아니라 고 이해할 수 있다면 강자라고 해서 부당한 짐을 지워주어도 안되고 더군다나 그 이면에 책임을 전가받게 될 또 다른 약자가 있다면 이는 더욱 그러하다.

다수의 목소리로 민원을 제기하고 민주화와 지방 자치에 따른 정치적 압력까지 행사할 수 있는 아파트 주민도 국민이지만 영세한 건설업체와 납품 업체로 인하여 생계를 이어 가는 수많은 종사자들도 다른 한편의 국민이고 우리 나라 주거 형태의 통계상 그들 대다수도 아파트에 거주할 것이다.

우리 나라는 선진국을 지향하고 있다고 한다.

국민 모두가 고루 잘사는 나라가 선진국 아닌가?

사실상 부당한 것이 무엇인지는 실질적 심층적으로 파악해야 한다.

부디 부당한 피해를 입는 사람이 없도록 헌법재판관들의 현명한 판단을 기대해 본다. ☺