

아파트 하자 보수에 대한 견해

아파트 하자 보수 책임 기간 지났어도 건설사 책임

아파트 하자 담보 책임 기간이 지났어도 부실 시공에 따른 아파트 하자 보수 비용은 아파트 건설·분양 업체와 보증 회사에 존속된다는 법원의 판결이 나왔다. 하자 보수 비용에 따른 잇따른 소송으로 책임 소재가 불분명한 경우, 그 비용을 어떻게 해결해나가는지 실례를 들어 살펴보자.

글 | 안종석 법무법인 렉스 변호사

주 택법에 따르면, 이른바 1년차 하자, 3년차 하자, 5년차 하자 등 아파트 사용 검사일로부터 일정 기간별로 나누어 각 기간에 해당하는 하자 항목이 규정되어 있다. 아파트 입주자 대표회의는 예를 들어, 3년차 하자 기간이 만료될 무렵이 되면 거기에 해당하는 내역을 작성해 건설 회사에 제시하면서 하자 보수를 요구한다. 그러면 건설 회사는 입주자 대표회의에서 요구한 하자 항목과 보수 일정 등을 합의하고 그 내용을 서면 합의서로 작성한다. 그런데 이러한 합의를 하면서 건설 회사는 하자에 해당하는 항목뿐만 아니라 하자과 무관한 것들도 민원 예방 차원에서 무상으로 설치 또는 시공해주는 경우가 많다.

예를 들어, CCTV를 신형 디지털 기기로 교체해주거나 엘리베이터 인테리어를 업그레이드하거나 주차장 램프(Ramp) 커버를 씌워주거나 외벽에 도장을 다시 해주는 등의 항목들이 그런 것이다. 건설 회사는 법적으로 해줄 의무가 없는 이러한 것들까지 비용을 들여서 시공하는데, 추후 입주자 대표회의에서 하자 기간이 경과한 항목에 대해 다시 하자 보수를 요구하는 경우가 생기면 별도의 추가 비용을 고려하지 않을 수 없다. 그래서 최근에는 추후 입주자 대표회의에서 이의를 제기하는 경우를 대비해 서비스 차원에서 설치한 비용은 건설 회사에 다시 반환해야 한다는 내용을 합의서에 기재하기도 한다. 건설 회사가 무상으로 서비스한 것을 서로의 입장을 조율한 후, 나중에 돌려받는다는 내용을 합의서에 기재하는 것이다.

하자 발견 시점에 따라 서로 해석이 다를 수 있어

그렇다면, 이처럼 하자 합의서가 작성되어 더 이상 문제 삼지 않기로 합의했던 하자 항목에 대해 추후 입주자 대표회의가 건설 회사를 상대로 하자 보수를 요구하는 경우, 건설 회사는 합의서를 근거로 이를 거절할 수 있을까?

이에 대한 해답은 경우에 따라 다르다. 합의서라는 것은 양 당사자가 처음 만나자마자 즉석에서 작성되는 것도 아니고, 대부분의 경우 합의서가 작성된 경위도 시기와 조건에 따라 각양각색이다. 따라서 실제 법정에서 합의서의 문구가 무슨 의미인지 다룰 때는 누가 어디서 누구와 만나서 무슨 얘기를 하다가 그러한 합의서가 작성된 것인지, 합의서 작성 당시 쌍방이 예상하고 있던 기본적인 전제 조건이 현시점에도



그대로 유지되고 있다고 볼 수 있는지, 합의서에 기재된 내용이 일반인이 이해할 수 없는 전문적인 것이라면 그 의미가 무엇인지 등의 복잡한 사정이 문제되는 경우가 허다하며, 나아가 당사자들이 합의서 작성 후 그 내용대로 성실히 이행하고자 하는 노력이 있었는지가 문제되기도 한다.

앞에서 소개한 아파트 하자 관련 합의서의 경우를 보더라도, 예를 들어 3년차 하자에 해당하는 하자 항목이 합의서 작성 당시에는 발견되지 않아 합의서의 내용에 기재되지는 않았으나 사용 검사일로부터 3년이 경과한 후에 발견되었다면, 그러한 하자는 ① 사용 검사일로부터 3년이 경과하기 전에 발생했으나 단지 발견되지 않은 경우일 수도 있고, ② 실제로 사용 검사일로부터 3년이 경과한 후에 발생한 경우일 수도 있다. 만일 ②에 해당한다면 건설 회사에게 유리한 상황이 될 것이나 ①에 해당하는 경우로 밝혀진다면 각자 할 말이 많을 것이다. 입주자 대표회의 입장에서는 합의서의 문구는 당시 발견된 하자에 대해서만 추후 이의 제기를 하지 않겠다는 것이므로 당시 발견을 못했다고 하더라도 그 하자가 사용 검사일로부터 3년 이내에 발생했다면 마땅히 하자 보수를 해주어야 한다고 주장할 것이고, 건설 회사 입장에서는 합의서의 문구는 당시 발견되었건 발견되지 않았건 불문하고 3년차 하자에 해당하는 항목은 추후 일체의 제기를 하지 않겠다는 의미라고 주장할 것이다. 그러면 둘 중 어느 쪽이 맞느냐고 묻는다면, 앞서 언급한 바와 같이 경우에 따라 다르다고 할 수밖에 없다.

결국, 합의서 작성 경위가 어떠한지, 합의서에 기재된 하자 항목이 어떠한 방법으로 결정된 것인지, 건설 회사가 하자를 해결하기 위해 합의서에 기재된 바에 따라 성실하게 보수 의무를 이행했는지, 입주자 대표회의가 하자를 빌미로 무리한 요구를 관철시키고자 하는 것은 아닌지, 기타 제반 사정을 모두 종합해 판단할 수밖에 없는 문제라고 생각한다.

물론, 건설 회사가 법적 의무가 없음에도 각종 시설을 무상으로 설치해주는 등의 노력을 기울였다면 이 역시 합의서의 문구가 건설 회사에게 유리한 방향으로 해석될 여지가 있음은 자명하다. 결국은 상대방을 신뢰하고 신의성실의 원칙에 따라 이행했음이 인정되는 당사자에게 유리한 판단이 내려질 것이라고 생각한다. ☺