

## 주택하자분쟁에 대한 국내 연구현황 및 발전방향



서덕석 한국건설관리학회 대회협력위원회 위원장  
한라대학교 건축학부 교수

### 1. 서 언

건설공사는 그 공사의 특성상 다양한 여러 공종의 결합으로 복합적으로 이루어지는 특성을 가지고 있고, 이와 같은 특성으로 인하여 건축물에서 발생하는 품질불량(결함, 하자)은 그 발생원인 및 책임소재를 판단하기가 매우 어려운 것이 사실이다.

더욱이 입주자들은 최근들어 자신의 권리에 대한 인식수준이 높아짐에 따라 분양받은 주택에서 발생한 결함(이하 하자라 함)에 대해 적극적인 불만제기를 통한 자신의 권리확보에 주력하고 있다. 이러한 권리확보 노력은 주택을 건설한 건설주체에 대한 이의제기 및 소송으로 나타나고 있으며 이는 특히 다수의 입주자들이 공동의 생활을 영위하는 공동주택에서 발생하는 경향을 보이고 있다.

물론 주택에서 발생한 하자에 대해 적극적으로 권리주장 및 이의제기를 함은 주택을 분양받은 입주자들의 당연한 권리라 할 수 있으나, 자사의 브랜드 이미지가 그 회사의 경쟁력을 대표하는 현실 하에서 과거와는 달리 해당 건설주체(주택사업자)들 또한 지금까지 막대한 노력투입을 통하여 구축

한 자사의 브랜드 이미지(Brand Image)의 저하를 우려하여 고객만족팀 (Customer Service Team) 조직을 구성, 입주자들의 하자보수와 관련된 민원을 적극적으로 해결하고자 하는 노력을 보이는 주택사업자가 많은 것은 또한 주지의 사실이다. 그러나 일부의 공동주택 입주자들은 입주자 대표회의를 통하여 주택사업자와의 사전협의를 통한 원만한 합의로 하자과 관련된 민원을 해결하고자 하는 노력보다는 소송제기를 통하여 이를 해결하고자 하는 경향을 보여 관련 업체들에게 정신적, 물질적으로 심각한 피해를 초래하는 경우도 발생하고 있다.

Process	• 설계	• 시공	• 유지관리 <small>주공·임대·시공</small>
점검주체	건축주·설계자(시공자/관리자)	시공자·관리자·입주자	입주자·시공자
점검내용	설계도서 및 시방서	자재·성능·시공정밀성 등	공용·전용부분 하자
점검시기	지체점검·착공전검토	공정진행에 따라 상시	입주사·보증면료사·상시 및 정기

그림 2. 공동주택 생산 프로세스별 하자점검 내용

물론 입주자들의 소제기는 자신들의 권리확보를 위한 당연한 권리주장이라는 측면에서 타당성을 인정받을 수 있으나, 현재까지의 하자보수와 관련된 소송을 살펴보면 상당히



그림 1. 주택의 특성과 입주자의 구매위험

많은 사례에서 하자소송을 전문으로 하는 기획소송 전문변호사가 안전진단 업체와 연계, 아파트 입주자 대표회의를 통해 소송을 제기하는 사례가 많이 발생하고 있는 것으로 조사되고 있다.

특히 이는 이해주체간 하자분쟁의 주요원인이라 할 수 있는 하자보수의 지연 및 불이행에 대한 소비자의 권리확보를 위한 정당한 소송이라기 보다는, 오도된 정보에 기반한 비합리적 이익추구를 추구하는 비정상적인 소송이라는데 심각한 문제가 있다.



그림 3. 이해주체간 하자분쟁의 주요원인

그러나 주택에서 발생한 하자를 소송을 통하여 해결하는 방식은 입주자 측면에서는 판결까지 장기간의 시일이 소요되고, 판결되는 하자보수금액 또한 원고측이 주장한 감정가와 대비 매우 적은 금액에 불과하여 실익이 적으며, 여기에 소송과 관련된 각종 비용 및 성공보수를 소송대리인에게 지불하여 정작 하자보수에 투입되는 비용은 감소한다는 불합

리함이 발생하고, 회사측면에서도 소송에 대응하기 위한 관련조직의 운영 및 담당 변호사의 선임 등으로 인하여 막대한 불필요한 비용이 지출되어 기업의 경영환경악화는 물론 소송비용의 분양가 전이로 인한 주택의 가격상승 또한 우려되고 있다.

## 2. 기존의 연구경향 및 문제점

### 2.1. 건축분야에서의 하자연구

이처럼 사회적 문제로 대두되고 있는 주택하자에 대하여 학계에서도 현재까지 많은 관심을 기울이고 있다. 현재까지의 하자관련 연구는 하자정보를 활용하여 하자발생양태 및 원인을 분석한 연구들과 하자발생요인 분석을 통한 품질관리 개선방안을 제시한 연구, 선진기법을 도입하여 하자처리를 효율적으로 수행하는 방안을 제시한 연구 등 하자의 유형을 분석하고 그 해결방안을 제시하는 연구에 초점이 맞추어져 있었다.

이중 하자발생양태 및 원인을 분석한 연구중 대표적인 연구들을 본다면 공동주택의 하자발생유형 및 하자발생에 영향을 주는 요인들을 분석한 서덕석(1996,1997,1998,2000), 입주자 사전점검표의 분석을 통한 공동주택 하자발생양태를 분석한 김동희외 2인(2007) 등의 연구 등을 들 수 있다.

품질관리 개선방안을 제시한 연구들에도 많은 연구들이 수행되어 왔는데 품질관리 시스템을 개발한 안광훈 외 3인(2002), 하자발생에 따른 입주자 불만체감도 분석을 통한 품질관리 감독효율성을 제시한 서덕석(2003), 하자공중의 중

표 1. 주택하자 관련 연구

구분	연구자	연구내용
하자발생실태 및 개선방안	안광훈외	하자발생실태 분석 및 관리시스템 개발
	서덕석	하자발생실태 분석, 하자발생에 따른 입주자 불만도 분석
	이재형외	하자공중 중요도 측정을 통한 중요공중 체크리스트 제시
	유현경외	거주자 만족도 분석을 통한 하자처리과정의 개선방안 제시
	김동희외	입주자 사전점검표 분석을 통한 하자처리 개선방안 제시
하자처리효율화	신준형외	하자분류에 사례기반주론 기법을 사용하여 하자분류의 효율성, 정확성 고양
	오세욱외	PDA와 웹을 사용하여 품질점검 및 하자관리의 실시간 수행방안 제시
	고성석외	UML을 이용한 하자관리시스템의 효율성 향상방안 제시
주택하자분쟁 및 관련 유사연구	서덕석외	주택하자분쟁의 발생형태 및 문제점 분석, 입주자측면의 해결방향 제시
	조영준	건설공사의 하자에 대한 수급인의 하자책임 합리화방안 연구
	김종서외	건설보증과 관련된 분쟁해결에서 소송의 유효성 검토
하자의 개념 및 담보책임(법학)	김법철	하자개념에 대해 비교법적으로 고찰함
	윤재윤	하자담보책임에 있어서의 실무상 쟁점사항을 분석
	최명구	건축도급계약에서의 물건의 '하자' 에 대한 개념 검토
	박수곤	주택하자담보책임에 대한 법이론의 발전역사를 검토함

요도 측정을 통해 중요공종의 체크리스트 제시하고 건설공사비의 절감을 목표로한 이재형 외 3인(2004), 거주자 만족도 분석을 통하여 공동주택의 하자처리과정의 개선방안을 제시한 유현경외 2인(2005) 등 하자발생원인, 하자발생요인과 그 개선방안을 제시한 연구들이 수행되었었다.

또한, 하자처리를 효율적으로 수행하기 위하여 각종 선진 기법들을 사용한 연구로는 하자분류에 사례기반추론을 사용하여 하자분류의 효율성 및 정확성을 높이고자 시도한 신준형외 2인(2005), PDA와 웹을 사용하여 품질점검 및 하자관리를 실시간으로 수행할 수 있는 방안을 제시한 오세욱외 1인(2005), UML(Unified Modeling Language)을 이용하여 공동주택의 하자관리시스템의 효율성 향상방안을 제시한 고성석외 1인(2006)의 논문들이 있다.

그러나 현재 사회적으로 이슈가 되고 있는 주택하자분쟁과 관련된 연구수행은 상대적으로 미흡한 실정으로 서덕석(2007,2008)이 수행한 공동주택에서 발생한 하자소송의 발생형태 및 문제점 분석을 분석하고, 입주자측면에서 하자소송의 해결방향을 제안한 연구와 최정현·서덕석외(2009)공동주택 하자분쟁의 법률적 쟁점사안을 분석한 연구 정도를 들 수 있다. 유사연구로는 건설공사 하자담보책임의 합리화 방안을 제시한 최민수(2003), 건설공사의 하자에 대한 수급인의 하자책임에 대해 연구한 조영준외 1인(2003), 건설보증과 관련된 분쟁해결에서 소송이 얼마나 유효한 지를 분석한 김종서외 2인(2006) 등이 있다.

## 2.2. 법학분야에서의 하자연구

법학분야에서는 건축분야에서의 연구에 비하여 주택하자에 대한 연구는 그리 활발하게 진행되지 않았으며, 2000년대 이후 주택하자 분쟁이 사회적인 이슈가 된 이후에 하자에 대한 법리적 측면에서의 연구수행이 점진적으로 진행되어 왔다. 이러한 법학분야에서의 하자연구를 살펴보면 김범철(2001)의 하자개념을 비교법적으로 고찰한 연구, 하자담보책임에서의 실무적인 쟁점사항을 법적인 측면에서 분석한 윤재운(2006)의 연구, 건축도급계약서상의 물건의 하자에 대한 개념을 검토한 최명구(2006)의 연구, 주택하자의 담보책임에 대한 법이론의 발전내용을 사법을 중심으로 검토한 박수곤(2008) 등의 연구 등을 들 수 있다.

이와 같이 법학분야에서는 “하자보수책임제도”, “하자보증제도”, “하자관련 법률 비교” 등 법리적 측면에서의 하자보수

제도에 대한 연구가 수행되었다.

## 2.3. 기존연구의 문제점

현재까지 주택하자와 관련된 기존 연구들을 종합하면 앞에서 살펴본 바와 같이 법학분야에서는 “하자보수책임제도”, “하자보증제도”, “하자관련 법률 비교” 등의 법적인 측면에서의 연구가 수행되어 왔고, 건축공학 부문에서는 공동주택에 있어서 하자과 관련한 발생형태, 유형, 종류 및 개선방향 등 주로 공학적인 측면에서의 연구는 진행되어 왔으나 각 학문별로 독립적인 연구가 진행되어 서로 유기적인 상관성을 가지지 못한 것이 사실이다.

즉 공동주택의 하자보수와 관련하여 법규 및 제도적 측면에서 다수의 연구사례들이 있으나, 하자 분쟁에 있어 가장 큰 비중을 차지하는 하자감정(기술적 측면)과 결부한 상호보완적 검토가 이루어지지 않아 도출된 쟁점사항에 대한 대안적 제안을 하지 못하고 있는 실정이다.

특히 주택하자와 관련된 분쟁에서 가장 큰 비중을 차지하고 있는 쟁점사항인 하자의 정의, 하자인정여부, 하자인정시 보수보강 공법, 보수보강시의 품셈, 소요 비용 등에 대한 대안 연구는 미진하여 최근 진행되는 많은 하자관련 소송의 보수비용 산정시 통일된 기준을 적용하지 못하고 있다.

최근 급증하는 하자관련 소송으로 인한 사회·경제적 비용손실을 방지하고자 지난 2007년 의원입법을 통한 주택법 개정으로 “하자심사분쟁조정위원회”를 설치하였고 실제적으로 지난해 3월 주택법시행규칙 제25조의 2(조정 등의 신청 등)를 신설하여 하자분쟁을 심사할 수 있는 법적인 구성요건을 갖추어 하자분쟁을 억제할 수 있는 제도적 장치는 마련되었다.

그러나 이 위원회가 본연의 역할을 주도적으로 수행하기 위해서는 관련조직뿐만 아니라 현재 하자보수소송에서 가장 논란이 되고 있는 “객관적인 하자판단기준”이 마련되어야 하나 현재까지는 이러한 기준의 마련이 미흡하여 위원회 본연의 효율적 역할수행에 의문이 제기되고 있는 것 또한 사실이다.

## 3. 향후 연구 방향

법리적 측면과 공학적 측면의 특성을 동시에 포함하고 있는 주택하자의 특징을 감안할때 현재와 같은 주택하자분쟁

에서의 혼란을 방지하고 최근 급증하는 건설 분쟁으로 인한 사회·경제적 비용 낭비를 줄이기 위해서는 학제별 독립적 연구추진으로는 한계를 보일 수밖에 없다.

따라서 효율적인 주택하자분쟁의 해결방안 도출을 위해서는 기술(건축공학)부와 법률(법학)부의 학제간 협동 연구를 통하여, 관련 법령에 대한 올바른 해석과 관련 판례 분석을 통하여 문제점을 찾아내고, 각 공종에 대한 하자보수 기준을 설정하고, 비용 산정의 근거를 제시함으로써 일관된 기술 및 법률적 판단기준을 제시하여, 궁극적으로 무작위적 분쟁을 방지하는 연구가 시급히 추진되어야 한다.

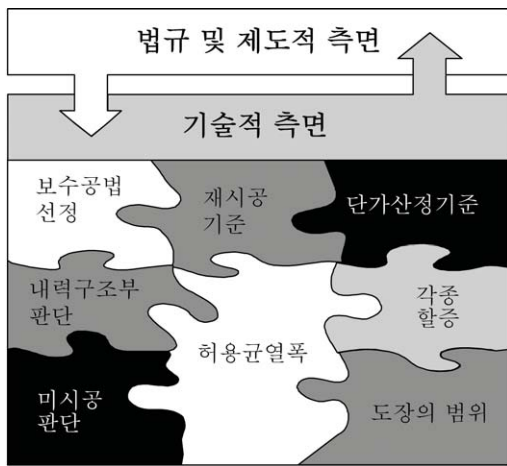


그림 4. 법규 및 제도적 측면과 기술적 측면과의 관계

특히 현재 불필요한 하자보수 소송의 남발로 인하여 발생하고 있는 사회적·경제적 비용의 낭비를 사전에 억제하기 위해서는 다음과 같은 사항에 대한 연구가 이루어져야 한다.

**첫째, 모호한 관련법규의 우선순위 확립**

현재 하자보수와 관련된 국내 관련법규는 민법, 건설산업기본법, 주택법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등 다양한 법률에 산재되어 포함되어 있어 적용시의 우선순위에 대한 논란이 많은바 어떠한 법규가 우선되는지에 대한 면밀한 검토를 통하여 법규적용의 일관성을 확보할 필요성이 있다.

**둘째, 주요하자에 대한 합리적 기준의 설정**

현재 주택하자분쟁중 특히 쟁점이 되는 사안이 콘크리트의 균열이다. 소송사례를 살펴보면 대부분의 소송사례들이 균열을 인정하는냐 안하느냐에 대해 첨예한 대립을 보여주고 있다. 이는 재판부가 허용균열폭을 인정한 경우와 인정하지 않은 경우로 판단이 달리한 사례가 발생하여 더욱 혼란이

가중되고 있는바, 허용균열폭을 인정할 것인지, 인정한다면 어느 정도를 허용균열폭으로 인정할지에 대한 객관적인 연구수행이 필요하다.

**셋째, 표준적인 하자보수공법의 설정**

하자보수에 대한 보수공법 및 보수기준에 대한 표준적인 매뉴얼이 부족하여 각 감정인마다 동일한 하자에 대하여 다른 보수공법을 제안하는 사례가 발생하고 있으며, 동일한 하자에 대해서 법원마다 상이한 판결이 내려져 소송 당사자들 간의 형평성 문제가 대두되고 있는바, 보수시 참고할 수 있는 표준적인 하자보수보강 공법의 선정이 시급히 이루어져야 한다.

**넷째, 하자보수공법의 표준품셈 설정**

동일한 하자에 대하여 감정인들이 제시하는 동일한 공법의 보수비용이 2배정도의 차이가 나는 사례가 발생하는(A감정인:11,488원/m, B감정인:20,729원/m) 것에서도 알 수 있듯이, 동일한 하자에 대한 보수보강시 하자보수비용을 어느 정도 예측할 수 있는 하자보수공법의 표준 품셈 설정에 대한 연구가 수행되어야 한다.

**4. 맺 음 말**

앞에서 언급한바와 같이 현재의 무분별한 주택하자분쟁 발생을 효율적으로 억제하여, 사회적·경제적으로 불필요한 비용의 발생을 감소시키기 위해서는 법학과 건축공학간의 학제간 공동연구가 반드시 필요하다. 이러한 현실을 개선하고자 현재 한국연구재단의 지원을 받아 필자를 연구책임자로 한라대, 충북대의 건축분야 및 법학분야의 전문가 집단이 공동으로 기술적 부분과 법리적 부분의 학제간 공동연구를 통하여 하자의 판단기준, 각 공종에 대한 하자보수 기준 등의 연구를 수행하고 있다.

본 연구진에 수행하고 있는 연구는 '2008년 이후 3개년에 걸쳐서 수행 중으로 하자의 정의 및 판정기준의 제시, 하자공종별 표준보수방안의 제안, 하자공종별 보수비용 기준을 설정하고 이에 기초한 하자공종별 감정기준을 제안하여 현재 사회적으로 큰 문제를 발생시키고 있는 무분별한 소송 제기 및 이로 인한 사회적·경제적 손실을 획기적으로 개선할 수 있는 토대를 마련하고자 한다.

· 서덕석 e-mail : seodk@hall.ac.kr