

주택하자분쟁에 대한 국외 현황 및 관련 제도

박준모 충북대학교 건축공학과 박사수로
최정현 대림산업(주) 고객센터 과장
 충북대학교 건축공학과 박사수로



1. 서 언

인간의 삶을 영위하는 기본적인 단위인 주택, 그 중에서도 특히 현대사회에서 토지이용을 고도로 집약하기 위하여 널리 보급된 공동주택은 많은 사람들이 공동의 삶을 영위하므로, 그 생활에 있어서 다양한 사건과 문제점을 수반할 수밖에 없다. 더구나 이러한 공동주택은 중요한 상품으로서의 역할을 하며 소중한 물적 재산이므로 가치와 관리에 대한 분쟁이 지속되고 있다.

국내에서는 2000년대를 전후로 하여 전국적으로 공동주택이 지속적으로 건설되었고 그로 인해 주택의 보급률 향상과 같은 수치적 발전도 있었지만, 소득수준의 향상과 품격 높은 주거시설을 통해 삶의 질을 영위하고자 하는 욕구 또한 같이 증대되어 소비자의 눈높이가 높아졌으며 요구사항도 많아지게 되었다. 이러한 추세에 따라 건설회사 및 주택사업자의 발걸음도 빨라져 상당한 수준의 공동주택을 지속적으로 건축하고 있다.

이에 따라 공동주택 입주민들의 주택에 대한 품질과 만족에 대한 사안들이 여러 부분에서 논의되기 시작하였고 최근에는 다양한 형태의 분쟁으로 발전하여 입주민, 시공사, 보증회사, 시행사, 주무관청 등 사이의 각종 다툼이 끊이지 않고 있으며 이러한 것들을 통칭 ‘하자분쟁’이라고 한다.

물적 특성에 따른 하자는 모든 제품에 상존하는 것이므로 이를 보완, 수선, 교체하여야 함은 제조자(시공사)의 당연한 의무이며 이에 대한 권리주장은 소비자(입주민)의 당연한 권리임은 누구도 부인할 수 없을 것이다. 하지만, 최근에 벌어지고 있는 하자분쟁은 제조자와 소비자 간의 단순한 분쟁이 아닌 복잡하고 고비용, 장시간을 들여 법적 소송을 하고 있

다는 것이 가장 큰 문제가 되고 있다.

더구나 소비자의 권익을 보호하고 제조자에게 정당한 시정 또는 손해배상을 청구하는 것이 아니라, 하자의 내용을 과대하게 포장하여 이권을 챙기고자 하는 일부 몰지각한 소송 관계자들로 인해 ‘기획소송’이 창궐하고 있어 사회경제적으로 많은 낭비를 초래하고 있다.

주택하자분쟁은 이러한 기획소송을 포함한 다양한 하자에 대한 분쟁을 총칭하는 것이나, 법적 소송으로 이어지는 경우에는 법적 지식과 대응력이 현저히 부족한 입주민들에게 불리하기도 하거니와 많은 시간과 비용을 들여야 하므로 합리적인 분쟁처리방안이라 할 수 없다. 또한, 시공사 등을 위시한 공동주택 건설 관계자 측에서도 소송으로 발전할 경우 자사 브랜드 이미지에 큰 손상을 입을 뿐만 아니라 비용과 시간을 들여서 대응해야 함은 마찬가지이고 결과적으로 장기적으로 주택사업에 있어서 신뢰도가 급격히 저하되므로, 입주민과 시공사 상호간 조정과 중재를 통해 상생할 수 있는 방안을 찾는 것이 무엇보다 급선무라 할 수 있다.

공동주택을 둘러싼 다양한 분쟁은 각 국의 문화와 법체계에 따라서 큰 차이를 보이고 있는데, 금번 ‘주택하자분쟁의 현황과 사례’ 특집을 통하여 우리나라에서의 특징뿐만 아니라 국외의 상황도 살펴볼 수 있는 계기가 되길 바란다.

2. 국외 현황 및 제도

주택하자분쟁과 관련된 국외의 현황과 제도는 본 고에서는 일본의 현황을 중심으로 알아보고자 한다. 일본은 비교적 우리와 생활환경 및 문화가 비슷한 면이 많은 편이지만, 단독주택이 상당히 많은 편이며 구조형식상 목조 주택이 많아

우리나라의 아파트에 대한 하자과 다소 다른 양상을 보이고 있다.

일본의 주택은 단독주택(개호주택)과 공동주택(맨션)으로 나뉘는데, 여기서는 필자가 2009년 및 2010년에 일본의 주택리폼·하자분쟁처리지원센터(이후 주택리폼센터라 함) 방문을 통하여 CHORD REPORT 2008과 2009의 내용을 중심으로 기술하였는데, 당해 자료는 상담 및 중재, 소송 등 다양한 형태의 자료를 담고 있으며 이를 통해 일본에서는 하자분쟁처리에 대한 대응방식 또한 다양하다는 것을 알 수 있다.

2.1 일본의 하자분쟁현황

주택리폼센터의 주 업무인 상담내용을 통해 개략적인 현황을 살펴보면, 우선 2005년도를 최대로 상담건수는 점차 감소하는 추세에 있었으나, 2008년에는 12,956건의 상담이 이루어져 역대 최대를 기록하였는데, 리폼(리모델링) 등에 묻는 일반적인 상담이 가장 많았고, 제도(주택관련제도), 주

택분체, 리폼 등의 순으로 조사되었다.(그림 1 참조)

예년과 다른 점은 주택하자담보이행법의 시행에 따른 제도 부문 상담과 경기침체에 따른 주택회사의 도산 등에 대한 상담이 많았다. 특히, 공동주택의 경우에는 주택하자담보이행법에 대한 보험 및 공탁 부분에 대한 상담이 증가한 것으로 사료된다. 이 부분에서는 소비자 보다는 생산자 즉 건설업자와 주택업자의 관심과 질문이 크게 증대되었다.

또한, 일본에서는 주택분쟁과 관련하여 전국 52개 변호사회가 담당하는 지정주택분쟁처리기관이 직접 업무를 담당하며, 주택리폼센터가 이를 지원하는데, 2009년 3월 31일 기준으로 분쟁처리의 신청, 접수한 내용 157건 중 (알선 5건, 조정 151건, 중재 1건) 142건의 사건이 종결되었다.(표 1 참조)

분쟁과 관련하여 사건에 대한 해결 비율은 성립이 57%, 중단이 34%, 취하가 9%로 나타났으며, 주택인도 후 분쟁처리 신청(분쟁접수시점)까지의 소요기간 반년미만이 26%, 반년 이상 1년 미만이 22%로서 약 50% 정도가 주택인도 후 1년 내에 분쟁처리를 신청하고 있었다.

표 1. 분쟁처리현황(2009년 3월 31일 현재)

구분	알 선					조 정					중 재				
	신청접수	성립	중단	취하	계속중	신청접수	성립	중단	취하	계속중	신청접수	성립	중단	취하	계속중
2001년도	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
2002년도	0	0	0	0	0	6	4	1	1	0	0	0	0	0	0
2003년도	1	1	0	0	0	16	7	7	2	0	0	0	0	0	0
2004년도	0	0	0	0	0	17	10	5	2	0	0	0	0	0	0
2005년도	0	0	0	0	0	32	23	6	3	0	0	0	0	0	0
2006년도	0	0	0	0	0	22	11	11	0	0	1	0	0	1	0
2007년도	0	0	0	0	0	28	11	15	0	2	0	0	0	0	0
2008년도	4	2	1	0	1	29	9	7	1	12	0	0	0	0	0
합 계	5	3	1	0	1	151	76	52	9	14	0	0	0	1	0

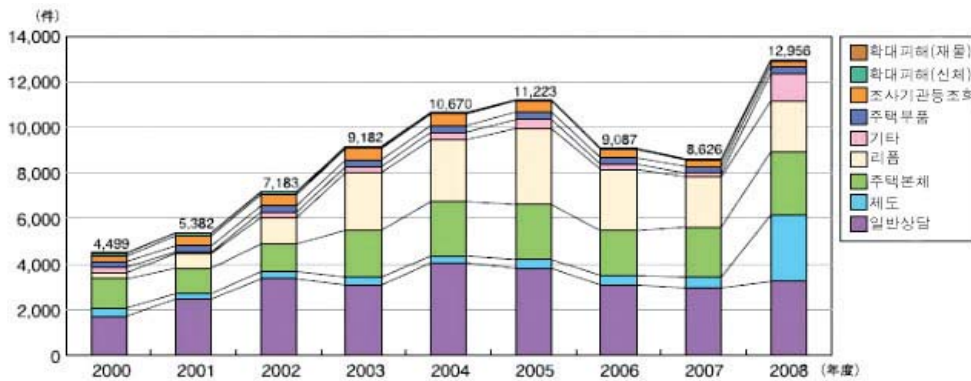


그림 1. 상담건수의 추이(2000~2008)



그림 2. 종결사건의 해결률

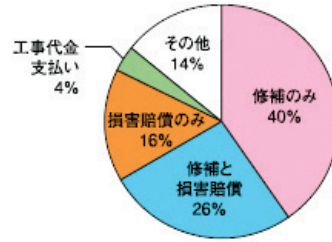


그림 5. 분쟁(화해)해결방안

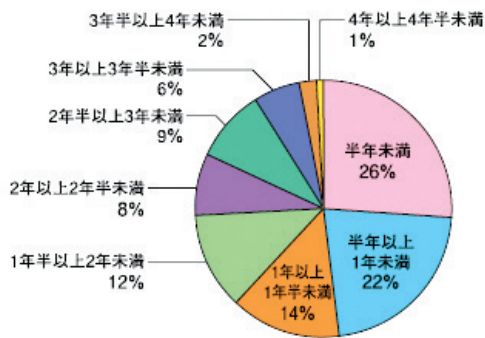


그림 3. 주택인도후로부터 분쟁처리신청까지의 소요일수

또한, 분쟁에 대하여 원하는 해결방안으로는 주택보수가 49%, 손해배상이 23%, 보수 및 손해배상이 18% 등으로 보수나 손해배상이 주(90%)를 이루는 것으로 나타났다. 국내의 경우 분쟁유형으로 소송이 많은 관계로 대체로 보수를 위한 손해배상이 주를 이루는 것과는 대조적이다.

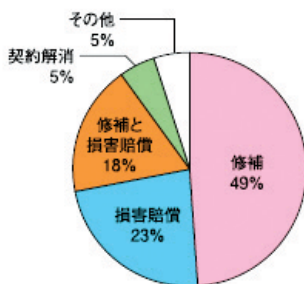


그림 4. 분쟁해결 희망방안

반면, 실제로 화해가 성립한 사건(57건)에 대한 해결방안으로는 보수 40%, 보수와 손해배상 26%, 손해배상 16%로 다소 차이가 나는 것으로 조사되었다.

분쟁의 처리에 소요되는 기간은 60~120일이 22%, 180~240일이 21%, 1년 이상도 20%정도가 조사되었으며 평균처리일수는 232일로 나타났는데, 우리나라의 일반적인 소송기간과 비교하였을 때 분쟁조정이 소송보다는 더 짧은 시일 내에 해결할 수 있다고 판단된다.

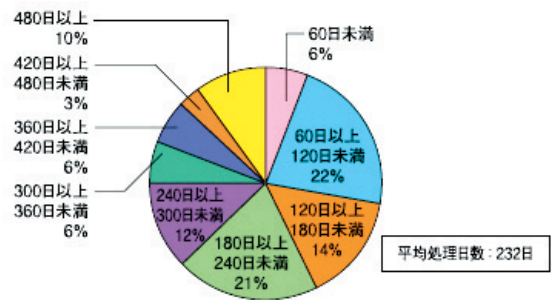


그림 6. 분쟁처리 소요일수

분쟁처리의 심리횟수는 5회까지가 55%, 10회까지가 37%로 나타났다.

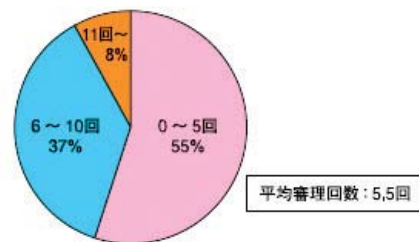


그림 7. 분쟁처리 심리횟수

분쟁처리의 중요한 쟁점으로는 단독주택에서는 균열에 대한 문제가, 공동주택에서는 차음에 대한 문제가 되고 있는 것으로 파악되었다.

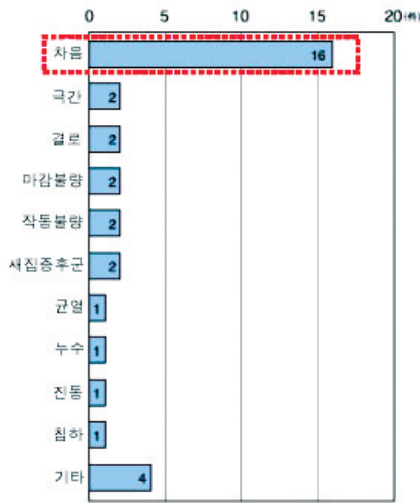


그림 8. 주요 쟁점 사항

2.2 주요 쟁점과 특징

하자분쟁에 대응방안을 비교할 때, 한국의 경우 소송으로 가는 경우가 대부분이었으나, 일본의 경우 분쟁조정신청을 많이 이용하는 것으로 나타났다. 물론, 일본 측 자료의 경우 소송 건만으로 비교한 것이 아니므로 확연히 구분된다고 할 수는 없으나, 우리의 경우 조정기구가 도입된 지 얼마 안 되었으므로 이를 위해 참고할 사항으로서는 비교할 만 하다고 판단된다. 또한, 처리기간에서도 소송의 경우 보통 2~3년은 소요되는 것에 비해, 조정은 평균적으로 1년 이내(232일)이므로 조정제도를 성공적으로 운영한다면 많은 시간적 낭비를 줄일 수 있을 것으로 보인다.

하자분쟁과 관련하여 중요한 쟁점(하자양상 및 부위 - 균열, 차음 등)은 한국과 일본이 비슷한 것으로 나타났으나, 세부적으로는 다소 다른 모습이 나타났다. 한국의 경우 철근콘크리트공사(균열), 마감공사 부분에 대한 하자가 주를 이루고 그에 반해 나머지에 대한 부분은 매우 경미하게 나타났으나, 일본의 경우 차음이 가장 많은 문제로 제기되었다.



그림 9. 주택리폼센터방문 및 회의모습

2.3 일본의 관련기관소개

일본 주택리폼센터는 주택의 리폼(리모델링, 개축 등의 의미)에 대한 기술의 개발, 보급, 실시체계정비의 촉진, 정보제공 등을 행하고 있으며, 주거수준의 향상을 목적으로 설립된 단체로서, 1985년 일본주택 리폼센터로 최초 설립되었다.



그림 10. 주택리폼센터의 조직도

주택리폼센터는 주택 리폼에 관한 다양한 정보의 제공, 인재육성, 이벤트의 개최, 우수사례의 표창, 조사연구 등을 주로 하고 있으며, 2000년 주택의 품질확보촉진에 관한 법률에 따라 일본정부 국토교통성의 지정으로 (재)주택리폼·분쟁처리지원센터로 명칭을 변경하게 되었으며, 2006년 상기 법에 기초한 등록강습기관으로서 평가원 강습회를 실시하고 있으며, 2008년 4월부터는 특정주택 하자담보책임의 이행확보 등에 관한 법률에 따라 주택리폼의 추진, 주택분쟁조정, 품질 확보 등의 업무를 담당하고 있는 전문기관이다.

주택리폼센터의 설립에 기초가 된 주택리폼의 추진을 지원하기 위한 다음의 업무가 주요 업무이다.

- 주택리폼에 대한 기초지식 및 정보를 제공
- 주택리폼 사업자에 대한 정보의 등록, 공개
- 주택리폼을 담당하는 인재육성
- 사업자 등의 정보제공
- 지역에 적절한 주택리폼추진, 대처에 대한 지원
- 주거지 리폼 쿨쿨

한편, 주택분쟁처리를 지원하기 위한 업무로서는 다음과 같은 세부업무를 수행 혹은 지원하고 있다.

- 지정주택분쟁처리기관에 대한 지원
- 주택상담의 접수

- 주택 품질확보의 촉진을 위한 평가원 학습
- 주택 품질확보의 촉진을 위한 등록주택성능평가기관 등의 검사
- 주택 품질확보의 촉진을 위한 조사연구 및 정보제공
- 주택 품질확보의 촉진을 위한 주택부품PI센터
- 평가주택과 보험부 주택에 대한 분쟁 발생시 지정주택 분쟁처리기관(변호사회)에 의해 분쟁처리지원

그 밖에 주택과 관련하여 새롭고 다양한 제도 및 보험, 상담 업무를 진행하고 있다.

- 주택성능표시제도
- 주택하자책임보험
- 평가주택, 보험부 주택 상담

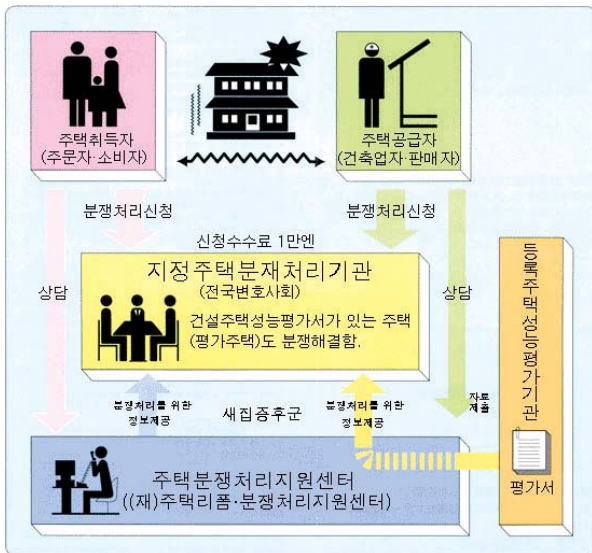


그림 11. 분쟁처리지원과정

3. 국내 현황 및 제도

3.1 국내의 하자분쟁현황

공동주택의 하자분쟁을 둘러싼 소송의 주요 쟁점사항은 하자의 원인, 즉 하자의 정의에 관한 것과 소송의 절차와 주체 및 적합성 등 법적 요건에 관한 것, 그리고 하자에 대한 비용 책정에 대한 것으로 크게 분류할 수 있다.

이러한 다양한 쟁점사항에 대하여 각기 다른 방법에 따른 접근이 필요하며, 판단의 척도를 마련하는 것이 요구되고 있다. 또한, 소송 중심의 해결보다는 분쟁 당사자 간의 충분한 논의와 의견수렴을 통하여 조정·중재하는 방안이 모색되고

있는데, 이를 위하여 일부 연구에서 분쟁조정기구의 필요성이 제기되기도 하였다.

3.2 하자심사분쟁조정위원회 설치 및 운영

정부에서는 지난해 3월 주택의 하자분쟁이 무분별한 소송으로 진행되어 입주민과 건설사 모두에게 고통을 안겨주고 있는 현실의 문제를 개선하기 위하여 국토해양부령 제107호의거 주택법시행규칙 제22조를 삭제하고, 제25조의2를 신설하였다.

표 2. 주택법시행규칙 개정내용

· 주택법시행규칙 제25조의2(조정등의 신청 등)
① 법 제46조제6항에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 심사·조정(이하 "조정등"이라 한다)을 신청하려는 자는 별지 제34호의2서식에 따른 하자심사·분쟁조정신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 법 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 제출하여야 한다.
1. 해당 분쟁사건의 당사자간 교섭경위서(분쟁이 발생한 때부터 조정등을 신청할 때까지 해당 분쟁사건의 당사자간 일정별 교섭내용과 그 입증자료를 말한다)
2. 그 밖에 조정등에 참고가 될 수 있는 객관적인 자료
② 조정등을 위한 다음 각 호의 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 부담한다. 다만, 당사자 간에 비용부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 위원회에서 부담비율을 정한다.
1. 감정·진단·시험에 소요된 비용
2. 중인 또는 증거의 채택에 소요된 비용
3. 검사·조사에 소요된 비용
4. 녹음, 속기록, 통역, 그 밖에 조정등에 소요된 비용
이하 생략 ...
국토해양부령 제107호(주택정책과 02-2110-8233)

이에 따라 하자심사분쟁조정위원회가 구성되었는데, 사업주체(시공사 포함)가 공동주택의 사용검사일 또는 사용승인 일로부터 공동주택의 내력구조주별 및 시공공사별로 10년 이내의 범위에서 정하는 담보책임기간 안에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등 법령으로 정하는 하자가 발생한 때에는 공동주택의 입주자 등 입주자·입주자대표회의·관리주체 또는 집합건물법에 의해 구성된 관리단의 청구에 따라 그 하자를 보수해야 하는데 입주자대표회의 등의 하자보수요구에 대하여 이의가 있는 경우 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 심사·조정을 담당하는 위원회이다.

위원회의 임명권자는 국토해양부 장관이며 위원장으로서 주택토지실장과 주택정책관이 임명직 위원이 되고, 학계 2명, 법조계 4명, 협회 4명, 시민단체 1명, 기타 2명으로 13명의 전문가를 위원으로 구성된다.(소관부서 및 담당자 : 주택토지실 주택정책관 주택건설과 이명원 사무관, 02-2110-8255, leemw@mltm.go.kr)

2010년 2월 현재 조정위원회에서 접수된 사건은 약 14건

정도로 아직 정상 궤도에 오르지 못하는 것만, 작년 12월 실무 처리를 위한 사무국을 한국시설안전공단에 마련하고 이에 대한 정부의 일부 예산을 지원하겠다는 안이 상정되어, 향후 확정·통과 될 경우 보다 적극적인 역할을 할 수 있을 것으로 기대된다.

특히, 앞서 2.4에서 언급한 것과 같이 일본의 경우처럼 중재를 통해 무분별한 소송의 남발을 억제하고 분쟁처리기간·비용을 단축시켜 국민경제의 낭비를 막는데 일조할 수 있을 것으로 본다.

4. 맺 음 말

주택하자분쟁은 다양한 부분에 대한 서로 다른 가치관과 판단기준이 적용되고 있어 그 양상이 매우 복잡하고 난해하므로, 이를 올바르게 이해하고 해결의 실마리를 찾기는 쉽지 않다. 하지만, 본 고의 국외사례에서 살펴본 바와 같이 정부와 전문가 집단의 중재를 통하여 서로의 입장을 이해하고 양보와 타협을 하는 관용의 자세를 분쟁 당사자인 입주민과 건설사 모두가 갖추어나간다면, 오해와 잘못을 긍정적으로 시정해 나갈 수 있을 것으로 확신한다.

마지막으로 본 고가 나오기까지 교육과학기술부 기초연구사업 특정기초연구인 ‘공동주택의 하자보수 소송 쟁점사항의 객관적 판단기준에 관한 연구’의 지원을 받았으며, 자료제공 및 각종 지원을 아끼지 않으신 日本 住宅リフォーム・紛争處理支援センター의 部長이신 青木 念 様과 横浜市立大學의 教授이신 菊 重鎬 様께서 도와주심에 감사의 말씀을 드린다.

· 박준모 e-mail : adviser@chungbuk.ac.kr

· 최정현 e-mail : jh.choi@daelim.co.kr