

공동주택 하자분쟁 최소화를 위한 제언



김동수 한국주택협회 정책실 실장

1. 머리말

공동주택 하자보수와 관련하여 2004.1.27일 대법원은 “집합건물법 제9조는 집합건물을 건축하여 분양하는 자의 담보책임에 관하여 수급인의 담보책임에 관한 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용하면서 이를 강행규정화하고 있고, 구 주택건설촉진법 등의 관련규정에 의하면 공동주택의 입주자·입주자대표회의 또는 관리주체는 공사의 내용과 하자의 종류 등에 따라 1년 내지 3년의 범위에서 정하여진 기간 내에 발생한 하자에 대하여 사업주체에게 하자의 보수를 요구할 수 있는바, 이는 행정적인 차원에서 공동주택이 하자보수 절차·방법 및 기간 등을 정하고 하자보수보증금으로 신속하게 하자를 보수할 수 있도록 하는 기준을 정하는 데 그 취지가 있을 뿐이므로 구 주택건설촉진법 등의 관련규정은 집합건물법 제9조에 의한 분양자의 담보책임의 제척기간에는 영향을 미칠 수 없을 것이다”라고 판결함에 따라 준공 후 10년이 다되어가는 아파트의 하자보수소송이 봇물처럼 터져 나왔다.

또한 주택법, 집합건물법 등 관계법령과 콘크리트 허용균열폭 등에 대한 규정이 미비하여 입주자와 사업주체간의 하자분쟁은 계속하여 증가하고 있는 추세이다. 더구나 입주자를 부추겨 관련 법령에 따른 절차를 무시하고 하자보수소송을 제기하는 사례가 급증하고 있다. 이에 입주자와 주택사업자간에 자율적이고 공정하게 하자분쟁을 해결하고 불필요한 사회적 비용을 절감하기 위하여 공동주택의 하자분쟁 최소화 방안을 논의코자 한다.

2. 공동주택 하자의 개념, 발생원인 및 특징

2.1 공동주택 하자의 개념

공동주택의 하자에 대해 주택법 시행령 별표6은 ‘공사상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능불량, 부착, 접지 또는 결선불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능, 미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자’라고 규정하고 있다.

반면 학계에서는 하자의 개념에 대해서 ①목적물이 계약 체결시 당사자 쌍방이 전제한 성질을 갖지 않으며 그로 말미암아 매수인이 불이익을 입게 되는 경우 및 만약 계약 당사자가 계약체결 당시 물건의 용도나 전체된 성질에 관해 언급하지 않은 경우에는 객관적으로 보아 그 물건이 가질 것으로 기대되는 통상의 성질이 결여되어 있는 경우, ②보통 갖고 있어야 할 성질·품질을 표준으로 판단하여 흠이 있는 경우, ③특정물의 성질·품질에 관해서 현실적으로 있는 상태와 마땅히 있어야 할 상태의 불일치로 정의하고 있다.

2.2 공동주택 하자의 발생원인

설계 및 기획단계에서 발생하는 하자의 원인은 설계 시에 주택의 규모와 성능에 대한 충분한 조사와 검토를 거치지 않은 상태에서 공법의 구성이나 자재를 선택함으로써 하자가 발생한다. 구체적으로는 ①시공에 부적절한 설계도면, ②시

방서 및 도면의 불일치, ③동일 건물에서 건축 상세, 구조, 전기, 설비도면의 상호 관련성 무시, ④응력 해석 미비, ⑤설계도면과 시공된 건물의 현저한 차이, ⑥하중의 설계 미비 등이 있는 경우 하자가 발생한다.

시공단계에서 발생하는 하자의 원인은 대표적으로 부실시공을 들 수 있다. 구체적으로는 ①자재 및 재료의 규격과 성능의 미달, ②시공의 정밀성 부족, ③공사기간의 부족, ④전문지식 부족, ⑤현장 여건에 부적절한 시공 등이 있는 경우 하자가 발생한다.

유지관리단계에서의 하자의 원인은 건물 준공이후 관리단계에서 발생하는 관리조직, 관리제도, 수선계획, 전문성 부족 등의 문제에서 발생한다. 구체적으로 유지관리단계에서의 하자의 원인은 ①사용자의 관리의식 부족, ②주변환경 변화에 의한 손상 등이 있는 경우 하자가 발생한다.

2.3 공동주택 하자의 특징

공동주택에서 하자는 설계단계, 시공단계, 유지관리단계 등에서 발생한다. 그리고 하자는 하나의 요인이 결정적으로 영향을 미쳐서 발생하는 경우는 드물고 둘 이상의 단계에 걸쳐 다수의 요인들이 복합적으로 영향을 미쳐서 발생하는 것이 일반적이다. 예를 들면, 설계자가 주차장 출구 램프를 설계함에 있어 현실에 부적합한 설계를 하고, 시공자는 설계의 부적합함을 알았을 경우 설계변경을 요구할 의무가 있음에도 이를 소홀히 한 채 시공하고, 감리자는 설계도서가 지형 등에 적합한지를 검토하지 않는 경우가 이에 해당된다.

공동주택은 공사기간이 장기이고, 수십 종의 공종이 복합적으로 존재하고 있을 뿐만 아니라 결함은 상당한 시일이 경과한 후에 발견되는 것이 일반적이다. 또한 설계부터 완공까지의 과정에서 설계도면 등 많은 문서가 사용되고 또한 중간 과정에서 이러한 문서들이 변경되어 하자가 발생한 후에 이러한 문서들을 확보할 수 없는 경우가 많아 책임을 명확히 가리기가 쉽지 않다.

3. 공동주택 하자관련 법령 개관

민법에서는 수급인의 하자담보책임은 목적물의 인도를 받은 날 또는 인도를 요하지 않는 경우에는 일의 종료한 날로부터 1년 내에 행사하여야 하고(제670조), 토지, 건물 기타

공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도 후 5년간 담보책임이 있다. 그러나 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속 기타 이와 유사한 자료로 조성된 것인 때에는 10년으로 한다(제671조).

집합건물의소유및관리에관한법률에서는 집합건물 분양자의 담보책임에 관하여는 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용하되 민법에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 효력이 없다(제9조). 집합주택의 관리방법과 기준에 관한 주택법의 특별규정은 집합건물법에 저촉하여 구분소유자의 기본적인 권리를 해하지 않는 한 효력이 있다. 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 주택법 제46조의 규정이 정하는 바에 따른다(부칙 제6조).

주택법에서는 사업주체는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 민법 제66조 내지 제671조의 규정을 준용하도록 한 집합건물법 제9조의 규정에 불구하고 사용검사일 또는 건축법 제18조의 규정에 의한 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년의 범위에서 대통령령이 정하는 담보책임기간 안에 공사상 잘못으로 인한 균열, 침하, 파손 등 대통령령이 정하는 하자가 발생한 때에는 공동주택의 입주자 등 대통령령이 정하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다(제46조제1항).

건설산업기본법에서는 수급인은 발주자에 대하여 건설공사의 목적물이 벽돌쌓기식구조·철근콘크리트구조·철골철근콘크리트구조 기타 이와 유사한 구조로 된 것인 경우 건설공사의 완공일부터 10년의 범위 내에서, 기타 구조로 된 것인 경우에는 건설공사의 완공일부터 5년의 범위 내에서 공사의 종류별로 대통령령이 정하는 기간 이내에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있다(제28조제1항). 다만 건설공사에 관한 하자담보책임기간에 관하여 다른 법령(민법 제670조 및 제671조를 제외한다)에 특별한 규정이 있거나 도급계약에서 따로 정한 경우에는 그 법령이나 도급계약이 정한 바에 따른다(제28조제3항).

4. 공동주택 하자분쟁 현황

2003년부터 2009년 3월까지 아파트 하자보수소송 판결 건수는 60건(2003년) → 78건(2004년) → 87건(2005년) → 101건(2006년) → 167건(2007년) → 290건(2008년) → 75건(2009년 3월)로 계속 증가하고 있다.



그림 1. 아파트 하자보수소송의 현황(판결건수)

특히 입주자를 부추겨 소송을 제기하는 사례가 급증하여 상위 10개 건설사의 소송가액이 2006년을 기준으로 1조원을 넘어 섰다고 한다. 우리협회 소속 회원사 9개사로부터 제출 받은 자료에 따르면 총 142건의 하자보수소송(2005년~2009년 2월) 중 기획소송은 86건으로 이는 전체 하자보수 소송 중 60%가 넘는다. 이 밖에 지난 해 3월에 국토해양부에 마련한 하자심사분쟁조정위원회에는 2009.8.31일 현재 12건의 조정이 신청되었다.

5. 공동주택 하자분쟁 최소화를 위한 제도 개선 방안

공동주택의 하자분쟁을 최소화하여 입주자와 주택사업자 간의 불필요한 분쟁을 줄이고, 사회적 비용을 줄이기 위해서 다음과 같이 제도개선이 필요하다고 판단된다.

첫째, 사업주체와 입주자간 하자종료규정 신설

주택사업자는 주택법령에 명시된 각 시설공사별 하자보수 책임기간 만료일 전에 하자보수를 완료하고, 아울러 입주자들의 하자과 관련이 없는 민원을 해결하는 등 입주자들의 불편을 최소화하고 하기 위해 통상적으로 입주자와 하자종료 합의서를 작성하고 있으나, 하자보수소송이 제기되면, 법원은 하자종료합의서의 효력을 무시하고 오히려 채무의 승인으로 간주하여 주택사업자의 부담을 가중시키고 있다. 따라서 과거 공동주택관리령에 있었던 하자종료규정을 신설하여 공정한 하자보수제도를 정립할 필요가 있다.

둘째, 하자보수공법 및 보수기준 등 매뉴얼 마련

콘크리트 균열 등에 대한 하자보수공법 및 보수기준 등이 없어 감정인마다 다른 감정보고서가 작성되고 있으며, 실제 하자보수공사비와 법원 감정시 산정하는 하자보수공사비의

차이도 커 불필요한 사회적 비용이 발생하고 있다. 또한 동일한 하자라 하자라도 법원마다 상이한 판결을 내리는 경우가 있어 소송 당사자 간 형평성의 문제를 야기한다. 따라서 조속한 시일 내에 하자보수공법 및 보수기준 등 매뉴얼 마련이 시급하다.

표 1. 하자보수소송관련 법원판결결과비교

법원	선고수	사용검사전 하자 인정	허용 균열 인정	전체 인정	05월 10일 차 하 인정	소멸 시효
서울 고법	8	○	○	△	×	10년
대전 고법	3	○	○	○	○	10년
서울 중앙지법	51	◎	◎	◎	○	5년
서울 남부지법	26	○	◎	△	◎	5년
부산 동부지원	2	○	-	×	×	5년
수원 성남지원	24	×	○	○	×	5년

주) ○ 인정, × 불인정, ◎ : 다수판결이 인정된 가운데 소수 또는 일부 판결에서 불인정

셋째, 콘크리트 허용 균열 폭 마련

국토해양부에서 제정한 콘크리트구조설계기준이나 건축구조설계기준 등에는 0.3mm미만의 콘크리트 균열은 경미한 것으로서 소위 허용 균열 폭으로 인정하고 있으나, 법원에서는 하자로 인정한 경우와 인정하지 아니한 경우도 있어 입주자 및 주택사업자에게 혼란을 야기하고 있다. 특히 콘크리트 균열 폭이 시급히 마련되어야 하는 이유는 일반적으로 하자보수의 60% 이상이 콘크리트 균열과 관련된 것이고, 그 중 허용 균열 폭에 해당하는 비중이 70% 정도에 해당하여 주택사업자의 부담이 매우 크기 때문이다. 또한 외국의 경우에도 0.3mm~0.4mm 정도의 허용 균열 폭을 인정하고 있다.

표 2. 국내외 허용 균열 폭 관련 기준

구분	근거규정	환경조건	허용 균열 폭
한국	콘크리트구조설계구조,	건조환경	0.4mm
	건축구조설계기준	습윤환경	0.3mm
미국	AIC 318-95(ACI1995)	건조환경	0.41mm
		습윤환경	0.33mm
일본	철근콘크리트구조의 균열폭 대책 지침	일반적 환경	0.3mm
		실내보통 환경	0.35~0.4mm
유럽	CEB-FIP MC 1990 (CEB 1990)	건조환경	규정 없음 (0.4mm 추천)
		습윤환경	0.3mm

넷째, 하자심사분쟁조정위원회 활성화 방안 강구

입주자, 사업주체 등은 국토해양부에 설립·운영 중인 하자심사분쟁조정위원회에 조정 신청을 할 수 있으나, 조정이 성립하더라도 그 효력이 조정조서와 동일한 내용의 합의가 성립한 것에 불과하여 입주자 측에서는 위원회에 조정을 신청하기 보다는 소송으로 바로 가는 경우가 많다. 따라서 하자분쟁 발생 시 필수적으로 위원회의 조정절차를 거치거나 조정의 효력을 재판상 화해와 동일한 효력을 부여하여 위원회 운영의 활성화를 모색하여야 한다. 다만, 지난 2.26일 국회 법제사법위원회를 통과한 주택법 대안 내용 중에 위원회의 운영 및 사무 처리를 한국시설안전공단에 위탁할 수 있는 조항이 신설되어 향후 위원회의 활동이 활발해 지기를 기대해 본다.

다섯째, 주택법상 하자담보책임기간을 제척 기간으로 명확화

위에서 서술한 바와 같이, 주택사업자에게 공중에 따른 하자담보책임을 부담시키기 위해 2005.5.26일 주택법 및 집합건물법이 개정되었으나, 하자담보책임기간을 제척기간화하지 않음에 따라 향후 중전 대법원 판례와 같이 공중에 상관없이 10년간 하자담보책임을 부담할 가능성이 높다. 또한 현 법재판소에서 개정된 주택법 제46조제1항에 대한 위헌제청 심판에서 사업주체가 공동주택에 대해 내력구조별 및 시설공사별로 하자담보책임을 부담하는지 명확하게 판단을 하지 않아 더욱 논란이 될 가능성이 높다. 주택법의 개정취지를 살리고 민법상 하자담보책임기간을 제척기간으로 해석하는 것과 동일하게 주택법상 하자담보책임기간을 제척기간으로 명확하게 할 필요가 있다.

여섯째, 법원 하자감정관련 제도개선

하자보수소송의 특성상 법원은 감정인의 감정결과에 큰 영향을 받는다. 따라서 공정하고 객관적인 법원의 감정제도의 정립이 매우 중요한데, 법원의 하자감정과 관련하여 현실적으로 다음과 같은 일이 발생한다. ①고층아파트의 외벽에 존재하는 균열을 감정인이 육안으로 판별하여 실제상황과 많은 차이가 나기도 하고, ②균열 보수공법을 적용하는데 실제 보수공법과 많은 금액 차이가 나는 정부표준품셈 및 일위대가를 적용하며, ③단일 감정인에 의해 하자보수물량 뿐만 아니라 하자보수비용을 산정하게 하여 그 감정결과를 검증할 방법이 없고, ④직접 보수 판결을 하지 않아 입주자들은

지급받은 하자보수금액의 일부만 하자보수에 사용하고 나머지 금액은 배분하여 갖는 경우도 발생한다.

표 3. 하자보수 품셈 및 실적공사비 예시

(단위 : 원)

항 목	단 위	품셈단가	실적공사비
철근가공조립	톤	511,110	236,423
미장내벽 19mm	m ²	19,641	16,710
미장외벽 23mm	m ²	20,166	17,449
액체방수 1종	m ²	13,229	12,275
액체방수 2종	m ²	9,774	8,231

따라서 ①객관적인 외벽균열을 판별하기 위해 감정인의 감정 후 원·피고 참여하에 현장검증을 통한 결과를 감정서에 반영하고, ②하자보수공법 및 보수단가 마련이 시급하며, ③감정인의 권한을 하자보수물량만 산정토록 하고 하자보수비용은 입찰이나 다른 감정인에게 의뢰토록 하며, ④실하자보수비에 근거한 직접보수명령판결의 제도화가 필요하다.

일곱째, 과도하게 하자감정가를 산정하는 하자진단업체에 대한 대책 마련

하자보수소송 추진 시 하자진단업체에서 입주자 대표회의 측에 제시하는 하자진단보고서에는 보수공법, 물량, 단가를 적용, 예상 보수비용을 과도하게 산정하여 입주자 대표회의 측에 제시하고, 기술적인 지식이 없는 입주자대표회의는 그 결과에 현혹되어 시공사의 하자보수시사를 묵살하고 소송을 제기하는 경우가 많다. 이렇게 소송이 제기되면 입주자들에게 재판부에 대한 기대감만 키우게 되고, 조정 시 걸림돌로 작용한다.

따라서 과도하게 하자감정가를 산정하는 하자진단업체에 대해 영업정지, 등록말소 등과 해당 감정인은 자격증 박탈 등 강력한 행정제재가 필요하다(양벌규정). 또한 하자심사분쟁조정위원회의 하자진단업체 또는 하자감정업체(감정인 포함)로 활동하지 못하도록 하는 조치가 있어야 한다.

6. 맺 음 말

분쟁이 소송으로 이어지면 불필요한 사회적 비용이 발생하고 당사자들의 심적 부담이 커지므로 가급적이면 법원의 판단 이전에 해결되는 것이 바람직할 것이다. 상기에서 공동주택의 하자분쟁을 최소화하기 위한 방안으로 일곱 개의 개선방안을 제시하였다. 모쪼록 관련제도가 조속히 개선되어 주택사업자와 입주자간에 자율적으로 분쟁이 해결되고, 소

송으로 이어지더라도 당사자가 모두 만족하는 결과가 나올 수 있기를 기대해 본다.

참고문헌

1. 곽윤직, 채권각론, 박영사
2. 김형배, 민법학강의, 신조사
3. 대법원 2001다24891판결
4. 서울지방법원, 2006가합34454판결
5. 양관섭 외, 공동주택의 하자평가 및 운용체계 연구, 한국 건설기술연구원, 1997.4
6. 윤형인·조병수, 공동주택 하자보증금 청구소송의 연구, 한국건축시공학회 논문집 제7권제2호, 2007.6
7. 이은영, 채권각론, 박영사
8. 파이낸셜뉴스 2007.4.24일자
9. 한국아파트신문 2008.2.18일자, 2009.4.8일자
10. 헌법재판소, 2005헌가16결정

· 김동수 e-mail : jinh@housing.or.kr