

실적자료에 기초한 공동주택 하자보수보증금 사용실태 분석연구

- 3년차 단지를 중심으로 -

A Study on use state of Defect Deposit based on Actual use data

- focused on 3 years after moving in apartment complex -

서덕석*

최정현**

김옥규***

박강우****

조재훈*****

박준모*****

김광희*****

Seo, Deok-Seok

Choi, Jung-Hyun

Kim, Ok-Kyue

Park, Kang-Woo

Cho, Jae-Hun

Park, Jun-Mo

Kim, Kwang-Hee

Abstract

Under the law of Management of Apartment Complexes, the Apartment Supplier should satisfy the demands of residents for the repair of defects found in Apartment Housing. But in the cost of defect repair, the expense of resident complaints is not included, and only the actual defect repair expense is counted. So in this study, the actual use state of defect deposits for 3 years after moving in is analyzed based on the actual use data of 39 apartment complexes. The study shows that more than 50% of defect repair deposits are spent to satisfy expenses arising from complaints by residents. This is not only caused by irrational demands of residents, but also by the adoption of a stopgap policy by Apartment Suppliers.

Keywords : Defect, Residential Defect, Defect Deposit

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

건축공사는 그 특성상 건물의 완성에 2~3년이상 장기간의 건설기간이 필요하고, 여러 가지 공정의 다양한 결합에 의하여 복합적으로 이루어진다. 이와 같이 다양한 복합공정의 결합결과로 나타난 건축물에서 품질불량의 원인을 판단하는 것은 매우 어려운 일이다.

입주자들의 주택결함에 대한 적극적인 권리주장 및 이의의 제기, 주택을 분양받은 입주자들의 당연한 권리임은 주지의 사실이나, 현재 해당 주택사업자들은 막대한 노력을 통하여 구축한 자사의 브랜드이미지 유지를 위하여 고객만족팀을 구성하여 입주자들의 하자보수와 관련된 민원을 적극적으로 해결하고자 노력하고 있다.

물론 공동주택 입주자들의 권익보호와 부적절한 시공에 대한

보수를 위해서는 충분하고 적절한 하자보수보증금의 투입이 필요한 것은 당연하다고 판단되나, 최근의 하자 관련 분쟁사례 들을 분석해 보면 적절한 하자보수 요구 이외의 민원성 보수의 요구 또한 많은 것이 사실이다.

이와 같은 민원성 하자보수 요구는 하자보수라는 본래의 목적에 부합되지 않을 뿐만 아니라, 불필요한 부분에 비용이 지출됨에 따라 정작 필요한 부분에 적절하게 비용이 지출되지 못하여 분쟁이 발생하는 단초를 제공한다는 측면에서 개선되어야 할 사항이라고 사료된다.

이러한 현실을 개선하기 위해서는 실제 투입되는 하자보수비용 중 실제로 발생한 하자를 보수하기 위하여 투입하는 비용과 민원에 의하여 투입하는 비용의 실태를 분석하는 것이 선행되어야 할 것으로 판단된다.

따라서 본 연구에서는 공동주택을 건설하는 주택사업자 상위 4개 회사에서 기건설한 공동주택중 특히 비합리적인 보수요구로 사회적인 이슈가 되고 있는 3년차 하자보수를 종결한 단지를 대상으로 하자보수 종결시 투입된 보수공사비 실적자료를 분석하여 하자보수에 투입한 비용중 실제 하자보수에 투입한 비용과 민원성 공사에 투입한 비용을 분석하여 현행의 하자보수실태의 문제점을 분석하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 3년차 하자보수를 종결한 단지를 대상으로 실제 공동주택에 발생하였던 하자를 보수한 하자보수 실적자료를 분석하

* 한라대학교 건축학부 교수, 공학박사

** 정회원, 충북대학교 건축공학과 박사과정, 교신저자 (cjh@bawi.kr)

*** 정회원, 충북대학교 교수, 공학박사

**** 정회원, 충북대학교 교수, 법학박사

***** 정회원, 충북대학교 교수, 공학박사

***** 정회원, 충북대학교 건축공학과 박사과정

***** 정회원, 경기대학교 교수, 공학박사

본 연구는 교육과학기술부 기초연구사업 특장기초연구인 '공동주택의 하자보수 소송의 쟁점사항의 객관적 판단기준에 관한 연구'의 일부임(과제번호 : R01-2008-000-20995-0)

고 투입비용을 실제 하자보수에 투입한 비용과 민원성 공사에 투입한 비용으로 나누어 현행 하자보수 업무수행상의 문제점을 분석하는 것을 연구의 목적으로 한다.

이를 위하여 총 4개 업체에서 3년차 하자보수를 종결한 총 39개 단지에서 실제 투입되었던 실적하자보수 비용 자료를 입수하여 실제 투입된 하자보수비용의 실태를 분석하였다.

1.3 기존 연구 분석

하자와 관련된 기존의 연구들은 크게 하자발생실태를 분석하고 개선방안을 제시한 연구, 하자처리를 효율화하기 위한 각종 기법들을 제안한 연구들이 주를 이루고 있고, 그중 주요한 연구들은 다음 표 1과 같다.

표 1. 관련 주요연구의 개요

| 구분 | 연구자 | 연구내용 |
|---------------|------|---|
| 하자발생실태 및 개선방안 | 안광훈외 | 하자발생실태 분석 및 관리시스템 개발 |
| | 서덕석 | 하자발생에 따른 입주자 불만도 분석 |
| | 이재형외 | 하자공종 중요도 측정을 통한 중요공종 체크리스트 제시 |
| | 유현경외 | 거주자 만족도 분석을 통한 하자처리과정의 개선방안 제시 |
| 하자처리효율화 | 김동희외 | 입주자 사전점검표 분석을 통한 하자처리 개선방안 제시 |
| | 신준형외 | 하자분류에 사례기반추론 기법을 사용하여 하자분류의 효율성, 정확성 고양 |
| | 오세욱외 | PDA와 웹을 사용하여 품질점검 및 하자관리의 실시간 수행방안 제시 |
| | 고성석외 | UML을 이용한 하자관리시스템의 효율성 향상방안 제시 |

이와 같이 공동주택 하자과 관련된 연구들은 주로 공동주택의 발생형태를 분석하고 시공상의 개선요인을 제안한 연구들과 하자분류의 효율성과 관리체계화를 도모한 연구들이며, 본 연구에서 수행하고자 하는 주택하자보수 보증금의 사용과 관련된 연구는 공동주택에서 발생한 하자비용을 분석한 신윤석외 4인(2009)의 연구가 거의 유일한 연구이다.

그러나 이 연구는 1개 회사의 자료로만 분석되었고 연구주안점이 하자비용을 어떠한 항목으로 측정하는 것이 하자관리에 유리한지에 주안점을 두어 분석한 연구로, 실제 투입된 하자보수비가 실제 하자보수에 사용되었는지, 아니면 입주자들의 비합리적인 요구에 의해 하자보수 이외의 용도로 사용되었는지에 대한 분석은 미흡한 것이 사실이다.

따라서 본 연구에서는 우리나라 공동주택 산업을 대표할 수 있는 4개 주택사업자에서 건설한 공동주택 단지에서 실제 투입된 하자보수비를 대상으로 하자보수비의 사용실태를 분석하고자 한다.

2. 하자보수보증비용 실적자료의 개요

2.1 공동주택 하자보수보증금 제도의 정의

공동주택의 하자보수보증금 제도는 1979년 12월 12일 공동주택관리에 관한 규칙 제 257호로 제정되었는데, 이는 공동주택 준공 후 발생하는 하자의 보수를 건설주체가 책임지고 보수할 수 있도록 보수에 필요한 일정금액(공사금액의 2~3%)을 공적으로 관리하여 하자보수에 대한 책임보증의 일종이라고 할 수 있다.

이 하자보수보증금은 1979년 12월 12일 공동주택 관리에 관한 규칙 제 257호로 제정되었고 보증금 예치율은 공사금액의 2%로 규정하였다. 이후 1994년 8월 3일 공동주택 관리령 14352에 의거하여 보증금 요율이 3%로 강화되었다.

2.2 공동주택 하자보수비용 실적자료의 개요

본 연구에서는 한국주택협회 회원사 4개 업체에서 39개 현장의 3년차 하자보수비용 실적자료를 대상으로 분석하였다.

준공후 3년차 실적자료의 경우 A사, B사, C사의 경우 각각 10개 단지, D사의 경우 9개단지로 총 39개 단지에 대하여 준공후 3년간 실제 투입된 총하자보수비용 실적자료를 대상으로 분석하였다.

3년차에 하자보수를 종결한 대상단지의 하자보수비용 실적자료를 분석하면 서울을 포함한 수도권이 총 23개 단지로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 다음이 영남권으로 11개 단지였으며 충청권은 2개단지, 호남권은 3개 단지로 나타났다.

3. 하자보수보증비용 실적자료 분석결과

3.1 관련 용어의 정의

본 연구에서는 3년차 하자보수를 종결하기 위하여 실제 투입된 하자보수비용을 하자보수 종결비용으로 정의하였다.

또한 하자보수 종결비용 중 실제 하자보수에 투입되는 비용과 하자보수 이외에 입주자들의 요구에 의하여 하자보수 이외에 투입되는 비용을 구분하여 고찰하기 위해 실제 투입된 하자보수 비용을 하자성 비용과 민원성 비용으로 구분하여 분석하였다. 하자성 비용이란 해당 단지에서 실제로 발생한 하자보수에 투입된 비용을 말하며, 민원성 비용이란 단지내 입주민들의 요구에 의하여 주차차단기, CC TV 설치, 1층 자동출입문 설치, 외벽 도장, 조경수 식재, 조정석 보완 등과 같은 하자보수 이외의 단지미화 등에 사용된 비용으로 정의하였다.

3.2 단지별 하자보수종결 비용

단지별 하자보수 평균종결비용은 3년차 단지의 경우 평균종결비용은 단지당 376,921천으로 분석되었다.

표 2. 분석대상단지의 개요

| 현장명 | 세대수 | 총연면적(m ²) | 동수 | 지역 | 현장명 | 세대수 | 총연면적(m ²) | 동수 | 지역 |
|--------|-------|-----------------------|----|-----|--------|-------|-----------------------|----|-----|
| A-3-01 | 1,424 | 59,857 | 18 | 부산 | C-3-01 | 111 | 22,175 | 2 | 수도권 |
| A-3-02 | 811 | 37,836 | 10 | 수도권 | C-3-02 | 608 | 74,278 | 13 | 수도권 |
| A-3-03 | 1,226 | 29,685 | 15 | 영남 | C-3-03 | 1,216 | 167,997 | 16 | 수도권 |
| A-3-04 | 119 | 5,491 | 2 | 충청 | C-3-04 | 565 | 23,939 | 6 | 수도권 |
| A-3-05 | 194 | 7,699 | 3 | 수도권 | C-3-05 | 538 | 31,465 | 9 | 서울 |
| A-3-06 | 513 | 22,794 | 7 | 서울 | C-3-06 | 241 | 9,327 | 2 | 영남 |
| A-3-07 | 920 | 37,605 | 12 | 수도권 | C-3-07 | 392 | 17,060 | 6 | 충청 |
| A-3-08 | 735 | 30,401 | 11 | 영남 | C-3-08 | 522 | 55,630 | 8 | 영남 |
| A-3-09 | 400 | 18,638 | 6 | 서울 | C-3-09 | 710 | 142,865 | 11 | 영남 |
| B-3-10 | 416 | 19,934 | 6 | 영남 | C-3-10 | 706 | 90,779 | 7 | 수도권 |
| B-3-01 | 539 | 76,494 | 8 | 수도권 | D-3-01 | 317 | 41,402 | 4 | 영남 |
| B-3-02 | 1,829 | 437,729 | 13 | 수도권 | D-3-02 | 594 | 78,067 | 8 | 영남 |
| B-3-03 | 1,172 | 162,218 | 14 | 수도권 | D-3-03 | 528 | 27,357 | 11 | 서울 |
| B-3-04 | 227 | 21,242 | 4 | 호남 | D-3-04 | 648 | 92,688 | 9 | 서울 |
| B-3-05 | 413 | 59,226 | 8 | 호남 | D-3-05 | 168 | 162,153 | 17 | 서울 |
| B-3-06 | 120 | 13,973 | 2 | 호남 | D-3-06 | 1,168 | 82,388 | 11 | 수도권 |
| B-3-07 | 1,412 | 61,287 | 15 | 영남 | D-3-07 | 621 | 93,144 | 10 | 서울 |
| B-3-08 | 346 | 32,692 | 4 | 영남 | D-3-08 | 896 | 240,609 | 18 | 서울 |
| B-3-09 | 2,322 | 544,781 | 17 | 서울 | D-3-09 | 1,391 | 290,484 | 25 | 서울 |
| B-3-10 | 539 | 76,464 | 8 | 서울 | | | | | |

3년차 종결비용(종합)

종결비용 평균 : 376,921천원

하자성
49.7%
(187,409천원)



민원성
50.3%
(189,512천원)

그림 1. 단지별 3년차 종결비용

이중 하자성 비용은 49.7%인 187,409천원이었으며 민원성 비용은 50.3%인 189,512천원으로 하자보수에 투입된 비용보다 민원성 공사에 투입된 비용이 거의 비슷한 것으로 분석되었다.

이와 같이 3년차 단지에서 투입된 하자보수 종결비용중하자성 보수비용보다 민원성 보수비용의 거의 동일하게 나오는 이유는 3년차 하자보수 종결시점에서 하자발생 여부와는 상관없는 단지미화 등의 입주자들의 비합리적 요구사항 등을 건설회사들이 원활한 하자보수 종결처리를 위하여 수용하는 경우가 발생하고 있기 때문인 것으로 판단된다.

3.3 세대당 하자보수종결 비용

앞에서 분석한 단지당 하자보수 종결비용의 경우 단지의 규모에 의해 하자보수 종결비용의 금액에 차이가 날수 있으므로 보다 정확한 하자보수 종결비용의 분석을 위해서 각 세대당 및 단위 연면적 별로 하자보수 종결비용이 얼마나 투입되었는지를 분석하였다.

3년차 종결비용(세대당)

종결비용 평균 : 511,375원

하자성
50.0%
(255,936원)



민원성
50.0%
(255,439원)

그림 2. 세대당 3년차 종결비용

하자보수 종결비용을 세대별로 분석해 보면 3년차의 경우 각세대별 하자보수 종결비용이 511,375원/세대로 분석되었다. 이중 하자성 비용은 255,936원/세대, 민원성비용은255,439원/세대로

지의 유사한 비용이 투입되었다.

3.4 단위면적당 하자보수종결 비용

단위면적으로 하자보수비용을 분석해본 결과 단위면적당 하자보수 종결비용은 3년차의 경우 7,460원/㎡으로 이중 하자성 비용은 전체의 47.5%인 3,547원/㎡이었고 민원성 비용은 3,913원/㎡으로 전체비용의 52.5%를 차지하여 민원성비용이 하자성비용보다 오히려 높은 것으로 분석되었다.

이와 같은 분석결과를 종합하면 3년차 종결단지의 경우 하자보수로 투입되는 비용과 민원성 요구사항에 투입되는 비용이 비슷하거나 더 높은 비율을 보이고 있어, 현재 사회적 이슈가 되고 있는 공동주택 단지내 입주민들의 비합리적 요구가 심각한 수준임을 보여주고 있다.

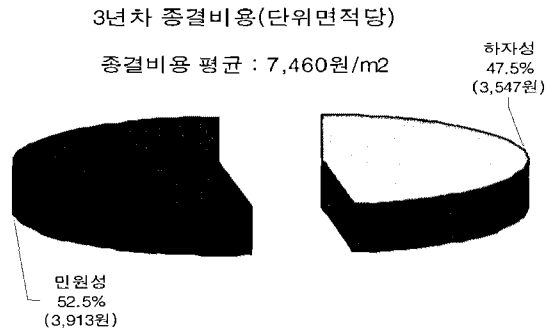


그림 3. 단위면적당 3년차 종결비용

또한 각사별로 3년차 하자보수 종결비용을 하자성 보수비용과 민원성 보수비용으로 구분하여 분석해 보면 A사의 경우 하자성 비용이 세대당 209,294원이고 민원성 비용은 340,520원으로 민원성 비용이 하자성 비용에 비하여 상대적으로 많이 지출되었고 D사의 경우 하자성 비용이 370,402원, 민원성 비용이 239,750원으로 하자성 비용이 많이 지출된 것으로 파악되었다.

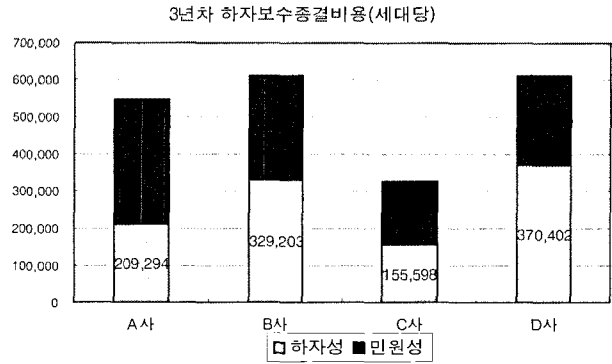


그림 5. 하자성, 민원성 비용의 분포(세대당)

이는 각사별 하자성 비용과 민원성 비용의 구성비율 분석에서도 알 수 있는데 A사의 경우 하자성 비용은 38.07%, 민원성 비용은 61.93%로 민원성 공사를 월등히 많이 수행하는데 반하여 D사의 경우 하자성 비용은 60.71%, 민원성 비용은 39.29%로 하자보수 비용중 상당부분을 순수한 하자보수 공사에 사용한 특징을 보이고 있었다. 이외 B사와 C사의 경우 하자성 비용과 민원성 비용의 비율이 큰 차이를 보이지는 않았다.

4. 각사별 하자보수 종결비용 분석

4.1 세대당 하자보수 종결비용 분석

각사의 하자보수 종결비용을 분석하기 위하여 3년차 하자보수 종결비용을 세대별로 분석한 결과 세대당 평균보수비용의 경우 E사가 610,163원으로 가장 높은 비용지출을 보고 A사가 549,818원, B사가 502,952원의 비용을 지출하였으며, D사가 가장 적은 327,591원의 비용을 지출한 것으로 분석되었다.

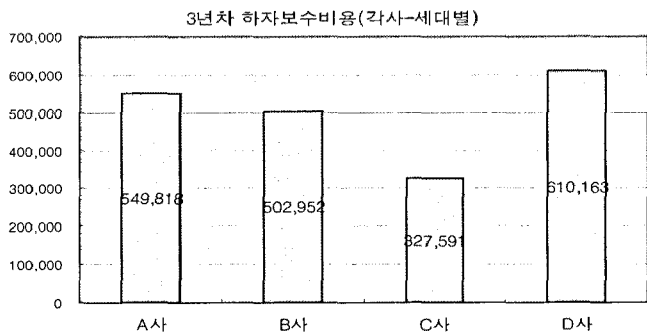


그림 4. 각사-세대별 3년차 종결비용

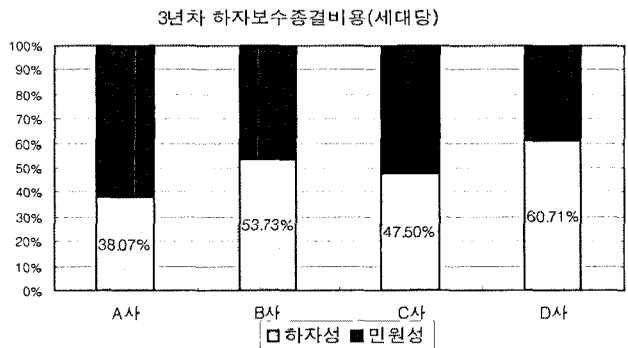


그림 6. 하자성, 민원성 비용의 구성비율(세대당)

4.2 단위면적당 하자보수 종결비용 분석

각사가 지출한 하자보수 종결비용을 단위면적을 기준으로 분석한 결과 A사의 경우 단위면적당 13,528원의 하자보수비용을 지출하여 가장 많은 비용을 지출하였으며, B사 6,926원, D사 5,048원을 지출하였고 C사의 경우 단위면적당 4,194원 가장 적은 하자보수 비용을 지출하였다.

특히 A사의 경우 다른 회사에 비하여 2배이상의 하자보수비용을 지출하였으며, 가장 적은 하자보수비용을 지출한 C사와 비교하

면 3배 이상의 높은 하자보수비용 지출을 보이고 있는 것으로 분석되었다.

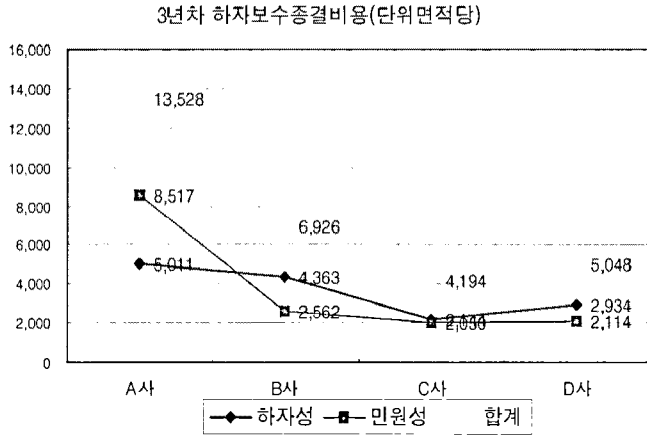


그림 7. 하자성, 민원성 비용의 분포(단위면적당)

또한 각사의 하자보수비용을 하자성 비용과 민원성 비용으로 구분하여 분석을 한 결과 하자성 비용의 경우 A사가 5,011원으로 가장 높았으며 B사의 경우 4,363원, D사의 경우 2,934원이었고 C사의 경우 2,144원으로 가장 낮게 나타났으며 평균 3,613원의 비용을 지출한 것으로 분석되었다.

민원성 비용에 또한 A사가 가장 많은 단위면적당 8,517원의 비용을 지출하였으며 B사는 2,562원, D사는 2,114원의 비용을 지출하였고 C사는 가장 적은 3,811원의 비용을 지출하였고 평균 3,811원의 비용을 지출한 것으로 나타났다.

하자보수 종결비용중 하자성 비용이 차지하는 비율을 각사별로 분석해 보면, A사의 경우 하자성 보수비용이 차지하는 비율이 37.04%로 가장 적으며 C사의 경우 51.12%, D사의 경우 58.13%의 비율을 차지하는 것으로 분석되었고 B사의 경우 63.00%로 하자성 보수에 투입하는 비용이 가장 높은 것으로 나타났다.

민원성 비용의 경우에는 A사가 62.96%의 가장 높은 비율을 보였으며 C사는 48.88%, D사는 41.87%의 비율을 보였고, B사의 경우 37.00%로 민원성 보수에 투입하는 비용이 가장 낮은 것으로 분석되었다.

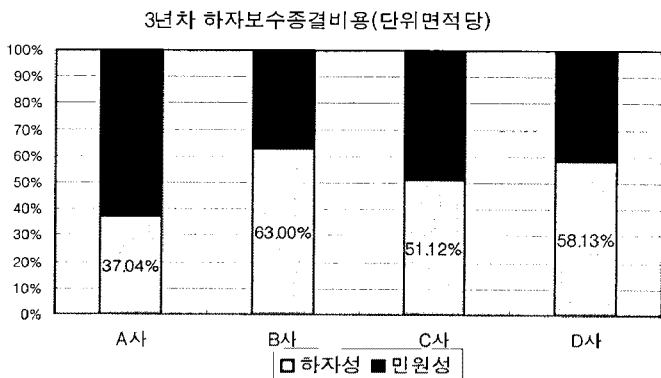


그림 8. 하자성, 민원성 비용의 구성비율(단위면적당)

5. 지역별 하자보수 종결비용 분석

하자보수비용은 대상단지가 차지하는 지역 입주민의 의식구조, 지역특성 등에 따라서 차이가 발생할 가능성이 있으므로 여기에서는 대상단지가 위치하는 지역에 따라 하자보수비용의 발생이나 하자보수 비용중 하자성 비용과 민원성 비용이 차지하는 비율 등에 어떠한 차이가 있는지를 분석하였다.

이를 위하여 단지가 위치해 있는 지역을 크게 서울을 포함한 수도권 지역과 부산을 포함한 영남지역, 충청·호남지역으로 분류하여 분석하였는데, 분석대상은 수도권지역의 경우 23개 단지, 영남지역의 경우 11개 단지, 충청·호남지역의 경우 5개 단지였다. 1)

5.1 단지별 하자보수 종결비용 분석

지역별로 3년차까지 지출한 총 하자보수 종결비용을 분석해보면 단지별로 평균 296,316천원의 비용을 지출한 것으로 분석되었으며, 이중 수도권이 가장 높은 423,148천원의 비용을 지출하였고, 영남권의 경우 363,589천원, 충청·호남권이 가장 적은 102,211천원의 비용을 지출하였다.

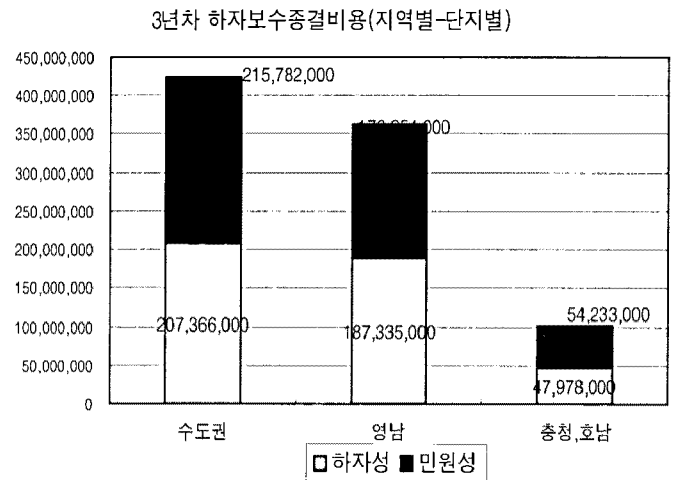


그림 9. 하자성, 민원성 비용의 분포(지역-단지)

하자보수 종결비용중 하자성 비용과 민원성 비용의 비율을 지역별로 분석해 보면 영남권의 경우 하자성 비용이 51.52%로 민원성 비용에 비하여 좀더 많은 지출을 보였으며, 수도권과 충청·호남권의 경우 민원성 비용이 50.99%와 53.06%로 하자성 비용보다 높은 구성비율을 보이는 것으로 분석되었다.

1) 지역을 서울을 포함한 수도권, 영남권, 충청·호남권으로 분류한 이유는 충청·호남지역의 경우 대상단지수가 적고 단지의 규모 또한 비교적 적은 규모의 단지로 이루어져 특성이 비슷할 것으로 사료되었기 때문이다.

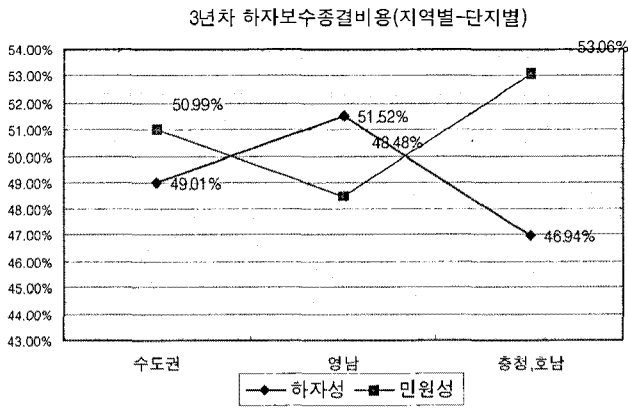


그림 10. 하자성, 민원성 비용의 구성비율(지역-단지)

5.2 세대당 하자보수 종결비용 분석

3년차 하자보수의 세대당 종결비용을 지역별로 분석한 결과 수도권 지역이 가장 높은 세대당 556,735원이었으며 영남권의 경우 474,537원, 충청·호남권의 경우 가장 낮은 328,928원으로 분석되었다.

표 3. 하자성, 민원성 비용의 분포(지역-세대) 원/세대

| | 하자성 | 민원성 | 합계 |
|-------|---------|---------|---------|
| 수도권 | 276,117 | 280,618 | 556,735 |
| 영남 | 246,263 | 228,274 | 474,537 |
| 충청·호남 | 150,138 | 178,790 | 328,928 |

이중 수도권 지역과 충청·호남지역의 경우 하자성 비용에 비하여 민원성 비용의 비율이 높았으며 영남권의 경우 하자성 비용의 비율이 더 높은 것으로 파악되었다. 영남권의 경우 하자성 비용이 차지하는 비율은 54.36%로 가장 높았고 수도권의 경우 49.60%이었으며 충청·호남권의 경우 48.10%로 가장 낮은 비율을 보이고 있었다. 민원성 비용에 있어서는 충청·호남권 지역이 51.90%로 가장 높은 투입비율을 보이고 있었으며 수도권의 경우 50.40%, 영남권의 경우 45.84%로 가장 낮은 비율을 보였다.

3년차 하자보수 지불비율(지역별-세대당)

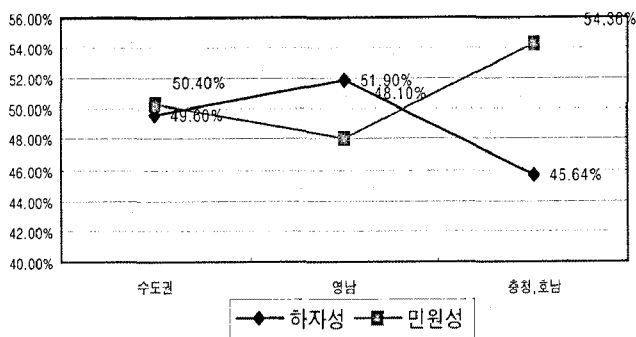


그림 11. 하자성, 민원성비용의 구성비율(지역-세대)

5.3 단위면적당 하자보수 종결비용 분석

하자보수 종결비용을 단위면적을 기준으로 지역별로 분석한 결과 단위면적당 평균 7,063원의 비용을 지출하였으며 영남권의 경우 9,057원으로 가장 많은 비용을 지출하였으며 수도권은 6,950원, 충청·호남권은 가장 적은 5,174원을 지출하였다.

표 4. 하자성, 민원성 비용의 구성분포(지역-단위면적)

| | 하자성 | 민원성 | 합계 |
|-------|-------|-------|-------|
| 수도권 | 3,412 | 3,528 | 6,940 |
| 영남 | 4,130 | 4,945 | 9,057 |
| 충청·호남 | 2,355 | 2,819 | 5,174 |

하자성 비용의 경우 영남권이 가장 높은 4,130원이었으며 수도권의 경우 3,412원, 충청·호남권 지역의 경우 2,355원으로 가장 적었다. 민원성 비용의 경우 영남권이 단위면적당 가장 많은 4,945원의 비용을 지출하였고 충청·호남권의 경우 2,819원으로 가장 적은 비용지출을 보였다.

3년차 하자보수종결비용(지역별-m2당)

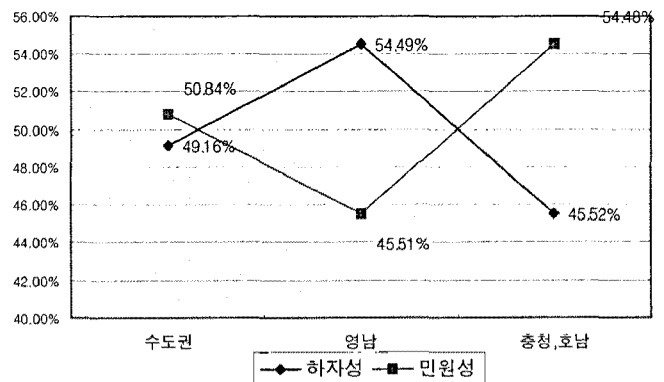


그림 12. 하자성, 민원성비용의 구성비율(지역-단위면적)

하자보수 종결비용중 하자성 비용과 민원성 비용이 차지하는 비율은 분석한 결과 하자성 비용의 경우 영남권이 54.49%로 가장 높은 비율을 보였으며 수도권이 49.16%, 충청·호남권의 경우 45.52%로 가장 낮은 비용분포를 보였다. 민원성 비용에 있어서는 충청·호남권이 54.48%로 가장 높았으며 수도권의 경우 50.84%, 영남권은 45.51%로 세대당 분석결과와 유사하였다.

6. 결론

최근 공동주택의 경우 하자보수와 관련된 소송이 급증하고 있으며, 대부분의 주택사업자들은 현재까지 막대한 비용과 시간을 투자하여 쌓아온 자사의 브랜드 이미지를 유지하기 위하여 고객만족팀(Custome Service Team)을 구성하여 입주자들의

하자보수와 관련된 민원을 적극적으로 해결하고자 하는 노력을 경주하고 있고, 이에 의거하여 공동주택의 품질수준이 상당히 높아져 있다.

그러나 공동주택 입주자들의 경우 비현실적인 소송결과, 집단 민원에 대한 주택사업자의 근시안적인 대처 등에 기인하여 실제 발생하는 하자의 보수뿐만 아니라, 하자보수 이외에 단지미화 등의 민원성 사항들을 과도하게 요구하는 경향이 있다. 이러한 문제는 하자보수라는 하자보수보증금의 존재이유에도 부합되지 않을뿐만 아니라, 과도한 하자관련 보수비용의 투입은 불가피하게 분양가 상승으로 이어져 오히려 실수요자들의 내집마련 기회를 희박하게 한다는 측면에서 개선되어야 할 것으로 사료된다.

따라서 본 연구에서는 하자보수와 관련하여 현재 많은 분쟁이 야기되고 있는 준공후 3년차 공동주택 단지들을 대상으로 실 투입된 하자보수 종결비용을 분석하여 비용투입실태 및 문제점을 분석하였으며 그 결과는 다음과 같다.

- 1) 4개사 39개 단지의 3년차 하자보수 종결비용 실적자료를 단지별로 분석한 결과 하자보수 종결비용중 실제 하자보수에 투입되는 하자성 비용은 전체 종결비용의 49.7%에 불과하며, 50.3%의 비용이 하자보수와 연관관계가 없는 단지내 미화 등의 민원성 사업에 투입된 것으로 분석되었다.
- 2) 하자보수 종결비용을 보다 객관적으로 분석하기 위하여 세대당 하자보수 종결비용과 단위면적당 하자보수 종결비용을 분석한 결과 세대당 하자성 비용은 255,936원, 민원성 비용은 255,439원으로 거의 비슷한 비율을 보였으며, 단위면적당의 경우 총종결비용은 7,460원/㎡이고 이중 하자성 비용은 47.5%인 3,547원/㎡, 민원성 비용의 경우 52.5%인 3,913원/㎡로 민원성 비용이 오히려 좀더 높은 경향을 보이고 있었다.
- 3) 회사별로 하자보수 종결비용을 분석한 결과 각 사별로 3년차 하자보수를 종결하는데 투입된 비용의 편차가 많은 것으로 분석되었으며, 각 사별로 하자성 비용과 민원성 비용의 비율분포 또한 차이가 많은 것을 알 수 있었다. 특히 A사의 경우 단위면적당 하자보수 종결비용이 13,528원/㎡으로 가장 적은 C사의 4,194원/㎡와 많은 차이를 보이고 있었다.
- 4) 지역별로 하자보수 종결비용을 분석해 보면 수도권외의 경우 세대당 투입된 하자보수 종결비용이 556,735원으로 가장 높았으며 충청·호남의 경우 가장 낮은 328,928원이었다. 그러나 단위면적별로 분석할 경우 영남권이 가장 높은 9,057원/㎡이었으며 충청·호남권의 경우 가장 낮은 5,174원/㎡이었다. 또한 하자성 비용과 민원성 비용의 비율을 분석해 보면 하자성 비용의 경우 영남권이 54.49%로, 민원성 비용의 경우 충청·호남권이 54.48%

로 가장 높은 경향을 보이고 있었다.

이와 같은 분석결과를 종합하면 현재 준공후 3년차 단지의 하자보수 종결비용중 하자보수에 투입되는 비용(하자성 비용)과 입주민들의 민원성 공사에 투입되는 비용(민원성 비용)의 비율의 거의 비슷한 것으로 나타났다.

물론 민원성 비용에는 하자보수가 어려운 사안에 대한 보상 성격의 비용투입이 포함되어 있을 것으로 사료되나, 비록 보상 성격의 비용을 감안한다고 하더라도 민원성 비용이 전체 하자보수 종결비용의 50%를 상회한다고 하는 것은 현재의 하자보수 종결처리에 있어서 입주민들의 불합리한 요구와 이에 대한 건설 회사의 대응방식에 심각한 문제가 있음을 반증하고 있다.

이와 같은 상황의 발생은 궁극적으로는 하자란 무엇이며, 하자의 범위는 어디까지인가에 대한 사회적인 합의의 결여, 하자 보수방법 및 비용에 대한 객관적이고 공신력있는 기준의 미비 등으로 인하여 하자관련소송에서 하자보수비용에 대한 판결결과의 합리적 예측이 어려워, 입주자들이 과도한 보수요구를 하고 주택사업자는 가능한 이를 수용하고자 하는 경향을 띠는 현실에 기인한다고 사료된다.

따라서 현재와 같은 불합리한 하자보수비용의 사용현실을 본래의 목적에 맞게 사용할 수 있도록 하기 위해서는 하자 정의와 하자의 범위, 하자보수 방법 및 비용 등에 대하여 과학적이고 객관적인 판단기준의 제시를 통하여 입주자, 주택사업자 모두가 해당단지의 하자보수비용에 대한 합리적 예측이 가능할 수 있도록 하자보수와 관련된 제반 여건을 신속히 구축하는 것이 시급하다고 사료된다.

현재 각 단지별로 하자보수보증금 대비 하자보수에 투입한 비용의 비율에 대한 후속 연구를 수행중이며, 그 연구결과를 후속 발표할 예정이다.

감사의 글

본 논문에 필요한 귀중한 자료수집에 많은 협조를 해주신 한국주택협회 관계자 여러분들께 감사드립니다.

참고 문헌

1. 고성석외 1인, UML을 이용한 공동주택의 하자관리 시스템 모델링, 대한건축학회 논문집 구조계 제22권 제7호, 2006.7
2. 김동희외 2인, 입주자 사전점검표에 의한 공동주택 공종별 하자분류 체계에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 구조계 제23권 제2호, 2007.2
3. 서덕석, 우리나라에서 공동주택에서 발생한 하자유형별 입주자 불만 체감도 분석연구, 대한건축학회 논문집 구조계, 제19권 제7호, 2003.7
4. 신윤석외 4인, 공동주택 자산 관리를 위한 하자관리 비용 영향 요인

- 분석, 대한건축학회 논문집 구조계 제25권 제6호, 2009.6
5. 신준형외 2인, 하자관리효율성 향상을 위한 하자 분류 시스템 구축에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 구조계 제21권 제10호, 2005.10
 6. 안광훈외 3인, 하자정보를 활용한 품질관리 시스템 개발에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 구조계 제18권 제4호, 2002.4
 7. 오세욱외 1인, PDA 및 웹 기반의 공동주택 품질점검 및 하자관리 시스템 개발, 한국건설관리학회 논문집 제6권 제1호, 2005.2
 8. 유현경외 2인, 거주자 만족도 분석을 통한 공동주택 하자처리과정의 개선방향, 대한건축학회 논문집 구조계 제21권 제4호, 2005.4
 9. 이재형외 3인, 공동주택에서의 하자유형분석을 통한 건설공사비 절감 방안에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 구조계 제24권 제2호, 2004.2
 10. 최정현외 5인, 공동주택 하자분당의 법률적 쟁점사항 분석, 대한건축학회 논문집 구조계 제25권 제11호, 2009.11

(접수 2009.12.31, 심사 2010.01.27, 게재확정 2010.02.26)

요 약

우리나라는 공동주택 관리에 관한 규칙에 의거하여 하자보수 보증금을 예치하고 이를 기반으로 공동주택 입주자들의 하자보수 요구에 대응하고 있다. 현재 민간주택사업자들의 경우 막대한 시간과 비용을 들여 구축한 자사의 브랜드 이미지 고수를 위하여 자신들이 건설한 주택의 품질확보 및 A/S에 큰 노력을 기울이고 있다. 그러나 현재 하자보수에 투입되는 비용중에는 순수한 하자보수에 투입되는 비용이외에 단지내 미화 등 입주민들의 비합리적인 요구사항에 투입되는 비용 또한 있는 것이 사실이다. 따라서 본 연구에서는 39개단 단지를 대상으로 하자보수에 투입되었던 실적자료를 근거로 실제로 하자보수에 투입된 하자성비용과 단지내 미화 등 하자보수와 연관성이 적은 기타비용인 민원성 비용의 사용실태를 분석하였다. 분석결과 하자성비용과 민원성 비용이 거의 비슷한 비율을 차지하고 있으며, 민원성비용이 오히려 높은 결과를 보였다. 이러한 분석결과는 입주자들의 비합리적인 요구 및 주택사업자들의 근시안적인 대처에 기인하는 것으로 사료된다.

키워드 : 하자, 주택하자, 하자보수보증금
